

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 175.653 du 11 octobre 2007

A.181.731/XIII- 4495

En cause : **la Commune de Neupré,**
rue des Deux Eglises 16
4120 Neupré,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme IMMOTEB,
ayant élu domicile chez
Me Philippe MOTTARD, avocat,
quai des Ardennes 7
4000 Liège.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 15 mars 2007 par la Commune de NEUPRE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme accordé le 12 janvier 2007 par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne à la société anonyme IMMOTEB pour la construction d'une habitation thermo-efficace sur un terrain situé voie de Liège à Neupré, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 66, suite au recours formé par la société anonyme IMMOTEB contre la décision de refus du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Neupré du 9 mai 2006;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 4 avril 2007 par laquelle la société anonyme IMMOTEB, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. HOUYET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 2 mai 2007 fixant l'affaire à l'audience du 14 mai 2007 à 09.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. BELKACEMI, loco Me J.-L. GILISSEN, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me R. BORN, loco Me Ph. MOTTARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Les 11 janvier, 12 avril et 18 octobre 2005, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) se prononce sur une demande d'avis préalable de la S.A. IMMOTEB relative à la construction de quatre habitations thermo-efficaces sur un terrain sis voie de Liège à Neupré, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 66.

Les avis du 12 avril et du 18 octobre 2005 sont rédigés de la façon suivante :

- Avis du 12 avril 2005

" Vu la demande d*avis préalable déposée par Monsieur Donneau, architecte, voie des Fosses, 40 A à 4607 Dahlem., pour le compte de la société Immotep (sic), représentée par Monsieur Minguet, relative à l*implantation de 4 habitations thermo efficaces sis Voie de Liège à 4122 Neupré, parcelle cadastrée division 2, section B, n/ 66a;

Vu la situation au plan de secteur: zone d*habitat à caractère rural,

Vu la situation au plan d*affectation de sol : zone résidentielle,

Vu la situation au plan des aires et sous-aires : zone 1/3;

Vu la situation au plan des mesures d'aménagement: zone nécessitant un plan d*ensemble;

Considérant que le projet est en dérogation, au minimum, pour les points suivants:

- l*utilisation de parements en bois rainuré horizontalement;
- les toitures plates;
- l*implantation atypique;

Vu l*avis de la C.C.A.T. du 11/1/2005, confirmé par le Collège du 31/01/2005 et libellé comme suit :

« La réalisation d'un tel projet est tout à fait souhaitable et doit être encouragée mais la zone nécessitant un plan d*ensemble doit-elle être entamée sans réflexion globale?

La C.C.A.T. procède à 2 votes :

Le premier vote portant sur le principe de construction, l*implantation et les dérogations est favorable à l*unanimité.

Le second porte sur le respect du schéma de structure. Une urbanisation de la zone ne devrait avoir lieu sans réflexion sur les accès aux parcelles arrières, sur les aménagements de voirie à prévoir et la solution de la problématique de l*égouttage tout en préservant la destination "modes doux" de l*ancien vicinal et en y incluant la piste cyclable prévue. La C.C.A.T. est pour le respect du schéma de structure par 8 voix pour et 5 abstentions et demande donc qu'un schéma directeur précède ou accompagne la demande de permis d'urbanisme pour ce projet.»;

Vu la proposition de plan d*ensemble et l*analyse approfondie de la zone Nord;

La C.C.A.T. rend l*avis suivant :

La C.C.A.T. ne désire pas déroger au schéma de structure d'autant que la nouvelle législation nous donne moins de moyens pour mettre en oeuvre l*option 1 du schéma de structure qui demande, notamment, de maîtriser la croissance démographique et l*urbanisation.

Les arguments développés dans le rapport du demandeur sont examinés.

Cependant, la discussion porte sur le principe de la division de «la zone nécessitant un plan d*ensemble» en plusieurs zones et le contenu précis du document à fournir pour répondre aux exigences de «plan d*ensemble».

Il est à noter que le schéma de structure sollicite pour la zone concernée un plan d*ensemble alors que la C.C.A.T. dans son avis du 11/01/2005, confirmé par le Collège du 31/01/2005 a sollicité un schéma directeur.

La question du contenu de l*étude est fondamentale tant pour la gestion de ce dossier que pour la compréhension du schéma de structure.

Dès lors, il est décidé de solliciter le C.R.E.A.T. afin de préciser l*étude nécessaire à la mise en oeuvre de ce type de zone ainsi que de donner un avis sur le dossier déposé".

- Avis du 18 octobre 2005

- " Vu le plan d'ensemble déposé par Monsieur Donneau, architecte, voie des Fosses, 40 A à 4607 Dahlem, pour le compte de la société Immotep (sic), représentée par Monsieur Minguet, relative à l'implantation de 4 habitations thermo efficaces sis Voie de Liège à 4122 Neupré, parcelle cadastrée division 2, section B, n/ 66a;
Vu la situation au plan de secteur: zone d'habitat à caractère rural;
Vu la situation au plan d'affectation de sol : zone résidentielle;
Vu la situation au plan des aires et sous-aires : zone 113;
Vu la situation au plan des mesures d'aménagement : zone nécessitant un plan d'ensemble;

Vu les avis antérieurs de la C.C.A.T. du 11/01/2005 et du 12/04/2005;

Vu les rapports du C.R.E.A.T. concernant le contenu des «plans d'ensemble» et le dossier en particulier;

La C.C.A.T. rend l'avis suivant :

La C.C.A.T. analyse le dossier. La question essentielle est de savoir s'il est opportun d'ouvrir la zone à l'urbanisation en fonction des éléments connus ou amenés par le plan d'ensemble présenté.

- 1) La voirie n'est pas équipée.
- 2) Les rues Tige, Piret et Croisette ne pourront reprendre la circulation engendrée par la construction des 85 habitations reprises dans les estimations du plan d'ensemble.
- 3) Les aménagements devraient être estimés et repris en charge d'urbanisme.
- 4) Le plan d'ensemble n'offre pas les garanties d'un P.C.A. pour une urbanisation réfléchie.
- 5) La priorité 4 a été définie au schéma de structure.
- 6) La zone karstique présente des difficultés à l'urbanisation.
- 7) Le projet présenté ne nous met pas à l'abri de l'urbanisation au cas par cas avec le risque des charges urbanistiques et d'aménagements insuffisants.
- 8) On parle d'espaces publics de l'ordre de 10% mais on n'en retrouve pas dans l'urbanisation de la parcelle du demandeur.

La C.C.A.T. confirme son avis favorable sur le concept de maisons thermo efficaces. Cependant, le terrain se situe en priorité 4, le plan d'ensemble n'a pas amené d'éléments suffisants pour conclure à la nécessité d'ouvrir la zone, aucun équipement n'est réalisé. Dès lors, la C.C.A.T. désire s'en tenir à l'ordre de priorité du schéma de structure et à son strict respect.

Elle est défavorable au projet par 7 voix contre et 2 abstentions."

2. Le 28 novembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Neupré prend la décision suivante:

- " Vu le plan d'ensemble déposé par Monsieur Donneau, architecte, voie des Fosses, 40 A à 4607 Dahlem pour le compte de la Société Immotep, représentée par Monsieur Minguet et relatif aux terrains nécessitant un plan d'ensemble dont le terrain sis Voie de Liège à 4122 Neupré, parcelle cadastrée division 2, section B, n/ 66A fait partie;

Vu la situation au plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural;
Vu la situation au plan d'affectation de sol : zone résidentielle;
Vu la situation au plan des aires et sous-aires : zone 1/3;
Vu la situation au plan des mesures d'aménagement: zone nécessitant un plan d'ensemble;

Vu les avis antérieurs de la C.C.A.T du 11/1/2005 et du 12/04/2005;

Vu les rapports du C.R.E.A.T. concernant le contenu des "plans d'ensemble" et le dossier en particulier;

Vu l'avis de la C.C.A.T. du 18/10/2005 libellé comme suit :
«(...)»

Considérant que le dossier a été entamé il y a près d'un an, que différents documents ont été fournis par le demandeur en complément de sa demande d'avis préalable pour la construction de 4 maisons thermo efficaces;

Considérant que les documents fournis ne correspondent pas parfaitement à l'attente du Collège, de la C.C.A.T. ou du service Urbanisme en matière de plan d'ensemble;

Considérant, cependant, que le service Urbanisme estime que les données recueillies sont suffisantes pour pouvoir prendre une décision claire à propos de l'ouverture ou non de la zone à l'urbanisation et plus précisément sur l'urbanisation de la parcelle de Monsieur Minguet en fonction des différents éléments (schéma de structure et règlement communal d'urbanisme, équipement de la voirie, éléments fournis par le demandeur...);

Considérant que les terrains nécessitant un plan d'ensemble se situent en zone résidentielle, pour partie en zone soumise à risque karstique et en priorité 4 au nouveau schéma de structure;

Considérant qu'une étude géotechnique devra être effectuée sur une partie de la zone;

Considérant, cependant, que ces terrains sont proches de la zone de centre de village;

Considérant que la zone n'est pas équipée en égouts, trottoirs, éclairage, électricité...;

Considérant que les voiries existantes sont d'une largeur insuffisante.

Considérant que l'entretien des infrastructures nécessaires à l'ouverture de la zone seront à charge de la collectivité;

Considérant qu'accepter une dérogation à la priorité 4 ira à l'encontre des investissements existants dans d'autres zones situées en meilleure priorité;

Considérant que Monsieur Donneau, Architecte souhaite rencontrer Monsieur le Fonctionnaire délégué et la Commune afin d'examiner le projet des 4 maisons thermo efficaces;

Considérant que le service Urbanisme souhaite que le Collège se prononce sur l'ouverture ou non de la zone nécessitant un plan d'ensemble avant de rencontrer la Région sur un dossier en particulier;

DECIDE

de ne pas accepter actuellement de dérogations au schéma de structure pour les terrains situés en priorité 4.

En effet, même si le terrain envisagé est proche de la zone de centre de village, il n'en demeure pas moins qu'il n'est pas équipé (voirie existante insuffisante éclairage trottoir, électricité...).

La reprise des infrastructures nécessaires pour l'aménagement de cette zone serait une charge trop importante pour la collectivité d'autant qu'accepter une dérogation à la priorité 4 irait à l'encontre de l'utilisation optimum des investissements

existants dans les autres zones de meilleure priorité notamment en centre de village".

3. Le 27 décembre 2005, l'administration communale de Neupré accuse réception du dépôt par la S.A. IMMOTEB d'une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation thermo-efficace sur un terrain situé voie de Liège à Neupré, cadastré 2^{ème} division, section B, n/ 66.

4. Le dossier de demande est jugé complet le 25 janvier 2006.

5. Une enquête publique est organisée du 26 janvier au 9 février 2006 en raison des multiples dérogations au règlement communal d'urbanisme que le projet implique. Quatre réclamations dont une collective de 26 signatures sont adressées à l'administration communale.

6. Le 14 février 2006, la C.C.A.T. émet un avis défavorable.

7. Le 9 mai 2006, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité. Cette décision est libellée comme suit :

" Le Collège des Bourgmestre et Echevins,
(...)

Considérant que le bien est situé en zone d*habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté ministériel du 26/11/1987, et qui n*a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au plan d*affectation et en zone à urbaniser nécessitant un plan d*ensemble au plan des mesures d'aménagement du schéma de structure communal (SSC) adopté par le Conseil communal du 28/05/1991;

Considérant qu*un règlement communal d*urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 18/07/1991 est en vigueur sur l*ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire et sous aire zone 1/3 audit règlement;

Considérant l*entrée de la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d*urbanisme en date du 15/09/1991;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- l*implantation non parallèle ou perpendiculaire à la voirie;
- le recul de plus de 6m par rapport à l*alignement;
- l*abri de jardin de 20m² jouxtant le volume secondaire;

- les murets en gabions;
- la profondeur totale du bâtiment supérieure à 15m;
- les toitures végétalisées sur l'ensemble des volumes avec débordements importants;
- les pare-soleil : lamelles ajourées en bois exotique;
- les 3 baies à dominante horizontale en façade;
- la réalisation de 3 niveaux d'habitation dont 1 totalement enterré;
- l'auvent/ pergola autour de l'entrée;

Considérant l'enquête publique du 26/01/2006 au 09/02/2006;

Considérant que 4 réclamations ont été introduites dont une collective de 26 signatures;

Considérant que les réclamations portent entre autre sur :

- le respect des documents d'aménagement du territoire;
- le plan global requis avant l'instruction d'un permis d'urbanisme en particulier;
- la zone est non prioritaire (zone 4);
- le projet risque de faire jurisprudence;
- l'architecture n'est pas intégrée;
- l'aspect bunker;
- la toiture plate;
- le projet dénature le site et bloque la vue;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- C.C.A.T. (dossier en dérogation); que son avis sollicité en date du 24/01/2006 et transmis en date du 14/02/2006 est défavorable;
- SWDE : (alimentation en eau de la parcelle); que son avis sollicité en date du 24/01/2006 et transmis en date du 10/02/2006 est favorable - conduite suffisante - pas besoin d'extension;
- ALE : (alimentation en électricité de la parcelle); que son avis sollicité en date du 24/01/2006 et transmis en date du 7/03/2006 et 22/03/2006 est favorable conditionnel - procédure permis de bâtir - extension avec implantation de deux supports basse tension Voie de Liège;
- BELGACOM : (alimentation en téléphonie de la parcelle); que son avis sollicité en date du 24/01/2006 et transmis en date du 23/03/2006 est favorable conditionnel - infrastructure insuffisante;
- Service TRAVAUX : (égouttage et cession de voirie); que son avis sollicité en date du 24/01/2006 et transmis en date du 02/02/2006 est favorable conditionnel - la rue Voie de Liège n'est pas pourvue d'égout, zone d'épuration collective au PASH, pour l'élargissement de la voirie, un alignement sur la zone supérieure, SNT, est plus que suffisant;
- STP : (largeur de voirie et amélioration); que son avis sollicité en date du 24/01/2006 est réputé favorable par défaut;

Vu le courrier explicatif de Monsieur Donneau Jean-Claude, architecte;

Vu les avis antérieurs de la C.C.A.T. du 11/1/2005, du 12/04/2005 et du 18/10/2005 concernant le projet de construction de quatre habitations thermo efficaces et le projet de plan d'ensemble;

Vu les décisions du Collège des 31/01/2005 et 25/04/2005;

Vu les rapports du C.R.E.A.T. du 12/05/2005 et du 28/09/2005 concernant le contenu des «plans d'ensemble» et le dossier en particulier;

Vu l'avis du Collège du 28/11/2005, libellé comme suit :
«(...)»;

Vu l'avis de la C.C.A.T. du 14/02/2006, libellé comme suit :

« La C.C.A.T. examine la demande de permis d'urbanisme déposée.
L'acceptation de ce premier permis en zone nécessitant un plan d'ensemble serait la porte ouverte à l'urbanisation au cas par cas et serait contraire aux options de notre schéma de structure communal. La C.C.A.T. souhaite éviter de construire "un peu n'importe comment" : le développement de la zone doit être étudié de manière globale.
D'autres dossiers élaborés sur une parcelle faisant partie de la zone nécessitant un plan d'ensemble ont été refusés (avis sur la demande de M. Dumont par exemple).
De plus, la route est trop étroite, l'égouttage est inexistant, le terrain n'est pas équipé de manière suffisante. Il est donc prématuré d'accorder un permis dans une zone où il n'y a pas d'infrastructure.
Le dossier présenté n'apporte aucun élément neuf par rapport aux documents déjà examinés en C.C.A.T., la C.C.A.T. souhaite le respect du schéma de structure communal et des priorités définies dans le nouveau schéma de structure communal.

La C.C.A.T. estime que les motivations des réclamations sont fondées notamment en ce qui concerne :

- le respect des documents d'aménagement du territoire;
- le plan global requis avant l'instruction d'un permis d'urbanisme en particulier;
- la zone est non prioritaire (zone 4);
- le projet risque de faire jurisprudence;
- l'architecture n'est pas intégrée;
- l'aspect bunker;

Concernant les demandes de dérogation et le projet déposé, la C.C.A.T. émet les remarques suivantes :

1. L'implantation non parallèle ou perpendiculaire à la voirie ne se justifie pas.
2. Le recul de plus de 6m par rapport à l'alignement est à examiner en parallèle avec un plan d'élargissement et d'amélioration de la voirie. La dérogation ne peut s'accorder en l'absence d'un tel plan.
3. L'abri de jardin de 20m² jouxtant le volume secondaire est à examiner en relation avec la profondeur totale du bâtiment supérieure à 15m. Ces dérogations ne se justifient pas au vu des bâtiments existants et futurs. La hauteur du bâtiment de 6,40m est très importante et les deux dérogations accentuent l'effet massif de la construction par rapport au type des constructions les plus proches. Le projet bloquera les ouvertures visuelles de manière plus importante qu'un projet conforme.
4. Les toitures végétalisées sur l'ensemble des volumes avec débordements importants peuvent s'envisager à condition que cette toiture ne soit pas utilisée comme terrasse.
5. Les 3 baies à dominante horizontale en façade n'apportent rien au projet.
6. La réalisation de 3 niveaux d'habitation dont 1 totalement enterré n'est pas gênante.

En conséquence, la C.C.A.T. est défavorable à l'unanimité.»

Considérant qu'il n'existe pas de plan d'ensemble correspondant aux impositions du SSC adopté par le Conseil communal du 28/05/1991 (voir page 57 du document);

Considérant que l'acceptation d'un permis d'urbanisme sans la finalisation d'un plan d'ensemble risque d'ouvrir la zone au "coup par coup" et non dans une recherche de cohérence comme le prévoit notre schéma de structure;

Considérant que notre nouveau SSC, qui sera bientôt publié, maintient la nécessité d'un plan d'ensemble (voir page 63, 107 et précédente du document);

Considérant que la rue Voie de Liège ne peut pas être considérée comme suffisamment équipée (pas d'égout, largeur insuffisante, pas de filet d'eau, pas d'électricité, pas d'éclairage, pas de trottoirs, pas d'aménagement de sécurité...);

Considérant que l'ouverture de la zone nécessite une étude du charroi induit et des aménagements des voiries avoisinantes;

Considérant que l'équipement global de la zone à charge du demandeur ne constituerait pas une charge d'urbanisme conforme à l'article 86 du CWATUP en raison du non respect du principe de proportionnalité;

Considérant que l'équipement de la zone serait une charge trop importante pour la collectivité;

Considérant qu'à l'analyse de la situation, aucun élément n'est avancé pour justifier une dérogation par rapport au SSC;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable de déroger au SSC;

DECIDE :

Article 1. Le Collège échevinal fait sien l'avis de la CCAT du 14/2/2006 et le permis d'urbanisme sollicité par Immoteb SA, rue Donceel, 10 à 4000 Liège est refusé pour les raisons reprises ci-dessus.
(...)"

Cette décision est notifiée à la S.A. IMMOTEB par courrier du 16 mai 2006.

8. Le 8 juin 2006, la société forme un recours contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

9. La commission d'avis sur les recours émet un avis favorable le 17 juillet 2006.

Cet avis est libellé de la façon suivante :

" (...) Compte tenu de ce que la demande de permis d'urbanisme dont recours a pour objet la construction d'une villa thermo efficace;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Neupré lequel est principalement motivé par le fait que la voirie est insuffisamment équipée et qu'il y a lieu de finaliser un plan

d'aménagement de l'ensemble de la zone avant d'envisager une urbanisation au coup par coup;

Vu le recours introduit par Maître Raphaël BORN, agissant pour la demanderesse et la motivation y développée;

Vu le document transmis par la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du C.W.A.T.U.P.;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 452/13 du C.W.A.T.U.P., la Commission émet son avis motivé en fonction du cadre légal visé à l'article 452/12 du C.W.A.T.U.P. et des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce qu'il ressort du document transmis par la Direction générale que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur; qu'il est également repris dans le périmètre d'un schéma de structure communal et dans un règlement communal d'urbanisme auquel il déroge sur plusieurs éléments à savoir :

- « - 1. le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures (voir prescriptions générales) est inférieur au nombre minimum exigé en fonction de la superficie brute du logement;
- 2. l'implantation du volume principal par rapport à la voirie (non parallèle, ni perpendiculaire et avec un recul partiellement supérieur à 6 m);
 - 3. le non-respect du relief naturel du sol pour l'aménagement des abords du logement le long de sa façade latérale gauche (déblais jusqu'au niveau du sous-sol);
 - 4. la profondeur totale du volume secondaire et du volume principal qui excède 12 m à compter perpendiculairement à la façade principale;
 - 5. la toiture du volume principal qui ne comporte pas deux versants droits de même inclinaison et dont la pente n'est pas comprise entre 25 et 45/;
 - 6. la toiture plate réalisée sur les volumes secondaire et annexe, toiture de grande dimension et ne servant pas d'articulation entre différents volumes;
 - 7. les débordements marquants de la toiture sur les façades latérale gauche et arrière du volume principal;
 - 8. la combinaison d'enduits de teintes différentes en parement et le choix d'une teinte foncée non admise pour les enduits (soubassement);
 - 9. l'utilisation de végétation comme recouvrement des toitures;
 - 10. la proportion horizontale de certaines baies notamment certaines baies d'étage en façade latérale gauche et arrière;
 - 11. la réalisation d'un étage en saillie sur la façade latérale gauche du volume principal et dont l'horizontalité très marquée ne s'intègre pas à la verticalité requise pour les baies et ouvertures»;

Compte tenu de ce que le projet s'implante sur une parcelle proche du centre du Village; que plusieurs propositions d'aménagement de cette zone ont été déposées par le demandeur mais n'ont pas été définitivement adoptées;

Compte tenu de ce que l'article 86 du CWATUP précise que : «§ 1^{er}. Le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

§ 2. Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils

jugent utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges limitées, outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, à la réalisation ou à la rénovation à ses frais de voiries ou d'espaces verts publics.

En outre, ils peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries ou d'espaces verts publics.

Le Gouvernement peut arrêter des modalités d'application du présent paragraphe.»;

Compte tenu de ce que le revêtement de la voirie ainsi que sa largeur semblent suffisants à desservir une maison supplémentaire; que la parcelle n'est cependant pas équipée en eau et en électricité; que l'avocat des demandeurs a précisé en audition que ces derniers seraient favorables à prendre à leur charge ces équipements; qu'une station d'épuration individuelle est également prévue;

Compte tenu de ce que l'article 113 du CWATUP permet de déroger au règlement communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions;

Compte tenu de ce que le photomontage démontre que le projet s'inscrit favorablement dans la silhouette paysagère définie par le bâti et la végétation existante; que certaines dérogations sont suscitées par la fonction «thermo efficace» du bâtiment (débordement de toiture, éléments en saillie, larges baies ...); que la Commission estime que l'ensemble des dérogations n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions;

Compte tenu cependant de ce que l'application de l'article 113 du CWATUP nécessite le respect de la procédure de dérogation visée à l'article 114 du même Code;

Moyennant le respect de la procédure de dérogation, la Commission émet un avis favorable".

10. Le 25 août 2006, la division de l'aménagement et de l'urbanisme propose au ministre de rejeter le recours pour les raisons suivantes :

" Le présent recours vise la construction d'une habitation sur un bien sis à NEUPRE.

Le projet déroge (à) plusieurs dispositions du règlement communal d'urbanisme.

L'enquête publique réalisée ne porte pas sur l'ensemble des dérogations nécessaires au projet.

Nonobstant, compte tenu du nombre de dérogations soulevées par le projet et de la nature de certaines d'entre-elles, le projet s'inscrit en rupture par rapport à l'option urbanistique du règlement communal d'urbanisme. Dès lors, les conditions relatives à l'octroi de dérogation et visées aux articles 113 et 114 du Code ne sont pas rencontrées.

La proposition d'arrêté détaille à suffisance la position adoptée par l'administration."

11. Par un courrier du 26 octobre 2006, réceptionné par la division de l'aménagement et de l'urbanisme du ministère de la Région wallonne le 3 novembre 2006, la société IMMOTEB adresse une lettre de rappel.

12. La partie adverse, considérant que l'enquête publique organisée du 26 janvier au 9 février 2006, ne couvrait pas toutes les dérogations au règlement communal d'urbanisme que le projet implique, demande, par une lettre datée du 4 décembre 2006 mais recommandée à la poste le 3 décembre, à la commune, de procéder à une nouvelle enquête publique, en vertu de l'article 123 du CWATUP. Il en résulte que les effets de la lettre de rappel de l'intervenante sont suspendus pendant quarante jours.

13. Le 12 janvier 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial accorde à la société IMMOTEB le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" (...)

Considérant que le bien est situé en zone d*habitat à caractère rural au plan de secteur de LIEGE adopté par Arrêté de l*Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n*a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au plan d*affectation et en zone à urbaniser nécessitant un plan d*ensemble et élément à camoufler/à intégrer au plan des mesures d'aménagement du schéma de structure communal adopté par le Conseil communal le 25 mai 1991 et modifié le 24 novembre 2005; que le schéma de structure communal tel que modifié est entré en vigueur le 22 mai 2006;

Considérant qu*un règlement communal d*urbanisme approuvé par Arrêté ministériel daté du 18 juillet 1991 et modifié le 24 mars 2006 est en vigueur sur l*ensemble du territoire communal où est situé le bien depuis le 22 mai 2006 et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en sous-aire d*habitat continu et semi-continu en dehors des centres (1/3) audit règlement; qu*aucune disposition transitoire n*accompagnant ce règlement, ce dernier est, dès lors, applicable à la présente demande;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d*urbanisme en ce qui concerne :

- l*implantation du volume principal par rapport à la voirie (non parallèle, ni perpendiculaire et avec un recul partiellement supérieure à 6,00 m);
- le non-respect du relief naturel du sol pour l'aménagement des abords du logement le long de sa façade latérale gauche (déblais jusqu*au niveau du sous-sol);
- la profondeur totale du volume secondaire et du volume principal qui excède 12,00 m à compter perpendiculairement à la façade principale;

- la toiture du volume principal qui ne comporte pas deux versants droits de même inclinaison et dont la pente n'est pas comprise entre 25 et 45/;
- la toiture plate réalisée sur le volume secondaire, toiture de grande dimension et ne servant pas d'articulation entre différents volumes;
- les débordements marquants de la toiture sur les façades latérale gauche et arrière du volume principal;
- la combinaison d'enduits de teintes différentes en parement et le choix d'une teinte foncée non admise pour les enduits (soubassement);
- l'utilisation de végétation comme recouvrement des toitures;
- la proportion horizontale de certaines baies notamment certaines baies d'étage en façade latérale gauche et arrière;
- la réalisation d'un étage en saillie sur la façade latérale gauche du volume principal et dont l'horizontalité très marquée ne s'intègre pas à la verticalité requise pour les baies et ouvertures;
- le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures est inférieur au nombre minimum exigé en fonction de la superficie brute du logement (voir prescriptions générales relatives aux bâtiments - parcage des véhicules sur fonds privés);

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine stipule notamment que :

«(...)»;

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine dispose que :

«(...)»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de l'article 330, 11/ du Code;

Considérant que 4 lettres de réclamations dont une collective ayant recueilli 26 signatures ont été introduites; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- le non-respect des prescriptions du règlement communal d'urbanisme et du schéma de structure communal;
- la crainte que la demanderesse n'introduise par la suite une demande visant d'autres constructions sur le site dit de la «Terre aux Passages»;
- la perte d'une vue paysagère pour les propriétés voisines;
- le manque d'intégration de la future bâtisse à son environnement bâti et non bâti;

Considérant que cette enquête publique n'a pas porté sur l'ensemble dérogations soulevées par le projet;

Considérant que l'article 123 du Code permet à l'autorité de recours d'exécuter, par l'entremise de la commune, les mesures particulières de publicité ; que dans pareil cas, les effets du rappel sont suspendus pendant quarante jours;

Considérant qu'une nouvelle enquête publique a été réalisée du 13/12/2006 au 27/12/2006 par l'entremise de la commune; que 7 réclamations ont été émises dont une collective de 23 signatures ; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- le respect des documents d'aménagement du territoire (règlement communal d'urbanisme et schéma de structure communal);
- le projet risque de faire jurisprudence et d'autres maisons seront construites sur cette parcelle
- le projet dénature le site et bloque totalement la vue alors que les maisons existantes sont implantées en fonction des vues sur le paysage;

- le respect des distances pour le bien-être et l'intimité des occupants;
- l'architecture n'est pas intégrée;
- la dévalorisation des maisons existantes;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une seule villa sur une parcelle située à proximité du centre du village et contiguë à une parcelle et une cité déjà aménagées;

Considérant que la perte de vue paysagère est la conséquence du fait que le terrain est à bâtir, quel que soit le bâtiment qui y sera érigé;

Considérant que, concernant la réclamation portant sur le manque d'intégration dans l'environnement bâti et non bâti, la Commission d'avis a estimé que tel n'était pas le cas;

Considérant que le demandeur apporte les justifications suivantes aux dérogations engendrées par son projet; que l'implantation non parallèle ou perpendiculaire à la voirie est justifiée par des raisons bioclimatiques (deux façades - plutôt qu'une seule - exposées au soleil) ; que le recul de 6 mètres par rapport à la voirie se justifie par l'utilisation rationnelle des abords de l'avant pour l'arrêt des véhicules en domaine privé plutôt que sur la voirie; que la taille du projet est compensée par la pente naturelle du terrain et l'implantation parallèle aux courbes de niveaux; que, pour le surplus, les dérogations sont justifiées par des considérations d'ordre environnemental, et en particulier, par la volonté d'utiliser au mieux les données naturelles (exposition, implantation, choix des matériaux, etc.) pour rationaliser et donc diminuer la consommation d'énergie;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier à la position de la Commission d'avis sur les recours qui considère que le photomontage démontre que le projet s'inscrit favorablement dans la silhouette paysagère définie par le bâti et la végétation existante; qu'elle considère que certaines dérogations sont suscitées par la fonction «thermo efficace» du bâtiment (débordement de toiture, éléments en saillie, larges baies, etc.); qu'elle estime que l'ensemble des dérogations n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions;

Considérant, comme l'estime la CCAT, que la dérogation relative aux toitures végétalisées peut s'envisager à condition de ne pas en faire une terrasse; que la réalisation de 3 niveaux d'habitation dont un enterré n'est pas gênante;

Considérant que l'article 86 du Code précise que le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas accès à une voie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux; que le Gouvernement peut subordonner la délivrance du permis aux charges qu'il juge utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges limitées, outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, à la réalisation ou à la rénovation à ses frais de voiries ou d'espaces verts publics;

Considérant que la Commission d'avis sur les recours estime que le revêtement de la voirie et sa largeur semblent suffisants à desservir une maison complémentaire; qu'elle souligne que la parcelle n'est pas équipée en eau et en électricité mais que le demandeur est prêt à prendre ces frais à sa charge ; qu'une station d'épuration individuelle est également prévue;

Vu l'article 1^{er} du Code;

Considérant que la construction d'une maison thermo efficace permettra des économies considérables d'énergie;

Considérant que le demandeur a fait plusieurs propositions de plans d'ensemble, tel que le prévoit le schéma de structure communal;

Considérant que les services et la commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

(...);

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que l'article 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement dispose que pour les demandes de permis introduites avant l'entrée en vigueur de ce décret, soit, le 4 décembre 2006, «l'autorité compétente au sens de l'article D. 49, 1/, à peine de nullité de sa décision mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, § 2 et, dans l'affirmative refuse le permis demandé»;

Considérant qu'au sens de la disposition précitée, la présente demande de permis a été introduite le 20/01/2006; qu'il s'ensuit que l'article 16 précité est applicable, en l'espèce;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, § 2, du Livre 1er du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise;

Considérant qu'au vu des éléments ci-dessus, les dérogations au RCU peuvent être accordées à titre exceptionnel;

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par la société anonyme «IMMOTEB» est ACCORDE conformément aux plans ci-annexés (22/12/2005) et à condition que les toitures plates végétalisées ne servent pas de terrasses et que la voirie soit équipée (eau et électricité) aux frais du demandeur."

14. Cette décision est notifiée à la requérante le 15 janvier 2007;

Considérant que, par requête introduite le 4 avril 2007, la S.A. IMMOTEB, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que l'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours au motif que la requérante n'établit pas sa qualité pour agir en l'espèce; qu'elle fait valoir que la requérante n'apporte pas la preuve de ce que la décision d'agir, d'une part, et celle de désigner son conseil, d'autre part, auraient été adoptées par les organes compétents;

Considérant que, par courrier du 27 avril 2007 en réponse à la demande faite par l'auditeur-rapporteur le 17 avril 2007, la requérante a fait parvenir la délibération du collège communal du 29 janvier 2007 décidant d'ester en justice contre la décision attaquée et désignant un conseil pour "la gestion de ce dossier"; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, la requérante estime que l'analyse paysagère démontre que l'impact majeur du projet sera la conversion d'un terrain verdurisé en un terrain urbanisé; qu'elle rappelle que le projet initial concernait l'implantation de quatre habitations thermo-efficaces sur le site et devait donc s'inscrire dans un projet immobilier global dont elle avait eu à craindre que l'ampleur modifie sévèrement la typologie des lieux et la qualité de vie des riverains; qu'elle craint que, si l'exécution de l'acte attaqué n'est pas suspendue, celui-ci fasse "jurisprudence" de sorte que des projets similaires seront introduits; qu'elle estime qu'il y a donc un risque de voir s'implanter un véritable lotissement, dans le prolongement du projet immobilier initial, avec le risque, qu'eu égard à sa position dans l'acte attaqué, la partie adverse ne reproduise le même raisonnement en passant outre son refus d'octroi des dérogations; qu'elle "constate" également une atteinte à ses compétences en matière de police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, le pouvoir d'appréciation dont elle dispose ne pouvant plus s'exercer pleinement en raison de la situation de fait résultant de l'octroi du permis litigieux; qu'en effet, selon elle, ce dernier est accordé en contradiction flagrante avec les documents d'aménagement du territoire, notamment avec le règlement communal d'urbanisme et le schéma de structure communal puisque l'acte attaqué octroie un permis nonobstant le fait que des dérogations importantes à ces deux documents n'aient pas été acceptées par elle; qu'elle soutient que la violation du bon aménagement des lieux implique donc par elle-même l'existence d'un préjudice grave difficilement réparable; qu'elle estime que l'octroi du permis par l'acte litigieux lui occasionnera un préjudice sérieux quant à son obligation d'aménager la parcelle litigieuse afin de la munir des infrastructures publiques nécessaires, alors qu'est encore pendant un recours en annulation susceptible de conduire à la suppression de tous les aménagements réalisés, ceux-ci étant donc effectués en pure perte au détriment d'autres zones bien plus prioritaires selon le plan

d'affectation; qu'elle considère qu'il faut également avoir égard au préjudice des riverains, lesquels se sont massivement manifestés lors des enquêtes publiques; qu'à cet égard, elle affirme que le projet envisagé dénature le site et bloque l'ouverture visuelle; qu'elle constate en outre que le type de construction envisagé dans l'acte attaqué est loin d'être "classique" par rapport au type de constructions déjà existantes dans l'environnement le plus proche; qu'elle estime que l'architecture du bâtiment projeté est donc loin d'être intégrée et cohérente et aura un impact esthétique déplorable sur l'ensemble de la zone; qu'en ce qui concerne le caractère difficilement réparable, elle rappelle que l'éventuelle mesure de démolition imposée après la construction d'un bâtiment autorisé par un permis de bâtir illégal, si elle n'est pas impossible, n'est pas moins incertaine et estime qu'en outre, dans l'hypothèse où la démolition serait ordonnée, la requérante n'en aurait pas moins subi pendant des années le préjudice qu'elle invoque parce que le projet envisagé emporte une dénaturation de l'environnement existant de sorte que le préjudice subi quotidiennement n'est pas susceptible d'être adéquatement réparé par la seule annulation de l'acte attaqué;

Considérant qu'à supposer le risque d'un précédent et d'apparition d'un lotissement soit avéré, il ne serait cependant pas dû à l'exécution immédiate de l'acte attaqué mais à la mise en oeuvre future d'autres permis d'urbanisme dont l'adoption serait justifiée en raison du précédent que constituerait la décision présentement entreprise; que l'acte attaqué serait ne donc qu'une cause médiate et non immédiate du préjudice allégué; qu'à cet égard, l'article 17, § 2 des lois coordonnées du 12 janvier 1973 n'habilite le Conseil d'Etat à suspendre une décision administrative que si son exécution immédiate est susceptible d'emporter un préjudice grave et difficilement réparable; que le Conseil d'Etat ne peut donc suspendre l'acte attaqué en raison de ce que sa mise en oeuvre pourrait entraîner de façon médiate le préjudice dénoncé par la requérante; qu'il y a lieu de relever en outre le caractère purement hypothétique du risque ainsi allégué; que la circonstance que la partie adverse a jugé admissible l'édification d'une habitation thermo-efficace à cet endroit n'est pas de nature à attester de façon suffisamment certaine le risque qu'elle y accepte également l'aménagement d'un lotissement; que le fait que l'intervenante a nourri initialement le projet de construire quatre habitations thermo-efficaces ne suffit pas à démontrer qu'elle sollicitera à l'avenir d'autres permis ni que la partie adverse pourrait accueillir favorablement ces demandes pour la seule raison qu'elle a accordé le présent permis d'urbanisme;

Considérant, quant à l'atteinte alléguée aux compétences de la requérante, que si celle-ci peut constituer un préjudice grave dans certaines hypothèses, tel n'est pas

le cas en l'espèce; qu'en effet, à supposer que la partie adverse ait accordé le permis litigieux en méconnaissance du règlement communal d'urbanisme, sans y avoir dérogé, elle aurait certes enfreint une norme par laquelle elle était tenue mais elle n'aurait pas porté atteinte aux compétences de la requérante; que celle-ci avait effectivement épuisé ses prérogatives en refusant le permis sollicité par l'intervenante et le pouvoir de se prononcer sur le recours de cette dernière appartenait à la partie adverse; qu'en outre, il ressort de la décision contestée que, contrairement à ce que soutient la requérante, le permis contesté n'a pas été octroyé sans que des dérogations au règlement communal d'urbanisme aient été accordées; que, se fondant sur les articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), la partie adverse a en effet dérogé à ce règlement pour accorder le permis litigieux; que, s'agissant de la méconnaissance du schéma de structure communal, il s'agit d'une ligne de conduite et non d'une norme réglementaire; qu'un tel instrument ne peut fonder l'octroi d'une compétence, telle celle du conseil communal d'approuver un plan d'ensemble, à laquelle l'autorité de tutelle porterait atteinte en accordant un permis d'urbanisme sans qu'un tel plan ait été préalablement avalisé; qu'à supposer dès lors que la partie adverse se soit écartée de cette ligne de conduite et qu'elle l'ait fait sans s'en expliquer ou sans le justifier suffisamment, elle aurait certes méconnu ses obligations de motivations formelle et matérielle mais elle n'aurait pas usé d'une compétence qui n'aurait pas été la sienne; que la requérante n'établit donc pas que la partie adverse aurait porté atteinte à ses compétences ni, partant, qu'elle subirait de ce fait un préjudice grave;

Considérant, par ailleurs, que, contrairement à ce que soutient la requérante, la décision attaquée ne la contraint nullement à équiper la zone où l'habitation autorisée doit prendre place; que l'intervenante est en effet tenue, en vertu de l'acte attaqué, de financer l'équipement en eau et en électricité de la voirie;

Considérant, enfin, qu'au sujet du préjudice esthétique, la requérante ne soutient pas être affectée personnellement mais précise seulement qu'il importe d'avoir égard au préjudice que seraient appelés à subir les riverains qui ont contesté le projet lors de l'enquête publique; que si la requérante peut se prévaloir d'un préjudice esthétique et d'un préjudice par répercussion, elle doit cependant alléguer et démontrer l'existence d'un préjudice l'affectant personnellement; que tel n'est pas le cas en l'occurrence;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de

l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme IMMOTEB, dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme IMMOTEB, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le onze octobre deux mille sept par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.