CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 193.628 du 28 mai 2009

A. 191.303/XIII-5192

En cause : 1. **HABETS** Frédéric,

2. **OLIMAR** Marguerite,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Michel KAISER, avocat,
avenue Tedesco, 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove, 14 A,
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIIIe CHAMBRE DES REFERES,

Vu , en ce qui concerne la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, la requête unique introduite le 3 février 2009, par Frédéric HABETS et Marguerite OLIMAR qui demandent la suspension de l'exécution et l'annulation de "l'arrêté ministériel du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 5 décembre 2008 délivrant, sur recours, le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Geoffroy BERTRAND-VEREECKEN relatif à un bien sis à Messancy (Bébange), rue Saint-Hubert 8, cadastré 2ème division, section B, n/ 135C et ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale";

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

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 4 mai 2009 fixant l'affaire à l'audience publique du 20 mai 2009 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me M. ALEXANDRE, loco Me M. KAISER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. DONNAY, auditeur adjoint;

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 peuvent être résumés comme suit :

1. Par un courrier portant la date du 17 mars 2008 et réceptionné le 1er avril 2008 par l'administration communale de Messancy, les époux BERTRAND - VEREECKEN introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Messancy (Bébange), rue Saint-Hubert, cadastré 2ème division, section B, no 135C.

2. Ce bien est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg tel qu'il a été approuvé par l'arrêté royal du 27 mars 1979.

3. Une enquête publique se tient du 17 avril au 5 mai 2008, en application de l'article 330, 2o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Selon cette disposition, la tenue d'une enquête publique est obligatoire pour la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse

de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës. L'enquête a suscité le dépôt de quatre réclamations et d'une pétition comprenant soixante-deux signatures.

4. En cours de procédure, des avis sont émis par plusieurs instances. Ainsi en est-il du commissaire voyer, de l'association intercommunale pour la valorisation de l'eau, de la direction des services techniques de la Province de Luxembourg et de la Direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.).

5. Par une délibération du 11 juin 2008, le collège communal de la commune de Messancy refuse le permis d'urbanisme sollicité.

6. Par un courrier du 9 juillet 2008, les demandeurs de permis forment, à l'encontre de cette décision, un recours devant le Gouvernement wallon.

7. Le 29 août 2008, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

8. Par un courrier du 30 octobre 2008, les demandeurs adressent à la partie adverse une lettre de rappel.

9. Le 8 novembre 2008, selon les indications données à l'inventaire des pièces annexées à la note d'observation, les services de la partie adverse proposent au Ministre de rejeter le recours et lui transmettent un projet d'arrêté en ce sens.

10. Le 5 décembre 2008, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial décide d'accorder le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé de la façon suivante :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
Considérant que Monsieur et Madame Geoffroy BERTRAND-VEREECKEN ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 6782 MESSANCY (Bébange), rue Saint-Hubert 8, cadastré 2ème division, section B, nº 135c et ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale;
Considérant qu'en date du 11 juin 2008, le collège communal de MESSANCY a refusé le permis d'urbanisme;
Considérant que la décision du collège communal a été réceptionnée par les demandeurs le 19 juin 2008;
Considérant que les demandeurs ont introduit un recours auprès du Gouvernement en date 11 juillet 2008, réceptionné le 14 juillet 2008; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;
Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;
Considérant qu'une audition a eu lieu le 29 août 2008;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 9 septembre 2008, un avis favorable (voir annexe 1);
Considérant que les demandeurs ont envoyé une lettre de rappel en date du 31 octobre 2008; que celle-ci a été réceptionnée par le Gouvernement wallon en date du 5 novembre 2008;
Considérant que l'objet de la demande est situé dans une zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du SUD-LUXEMBOURG approuvé par Arrêté royal du 27 mars 1979:
Considérant que l'objet de la demande se situe à proximité d'un cours d'eau (ruisseau de Bébange) de 3ème catégorie;
Considérant que le bien est situé dans un périmètre d'aléa d'inondation moyen;
Considérant que le bien est repris en wateringues (Habergy);
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 motif suivant : application de l'article 330, 2° du Code;
Considérant que 4 réclamations dont 1 pétition comprenant 62 signatures ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;
Considérant que le services ou commissions visés ci-après ont été consultés :
- Commissaire voyer : que son avis émis en date du 28 avril 2008 est favorable conditionnel;
- AIVE : que son avis émis en date du 6 mai 2008 est favorable;
- Direction des services techniques de la province du Luxembourg : que son avis émis en date du 22 mai 2008 est favorable conditionnel;
- Division de l'Eau de la D.G.R.N.E.: que son avis du 28 mars 2008 est favorable conditionnel;

Considérant que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale;
Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural telle que définie par le Code;
Considérant qu'il y a lieu d'analyser le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques dans lesquelles il s'inscrit;
Considérant, au vu du reportage photographique joint au dossier, que les caractéristiques architecturales du village sont celles du bâti traditionnel rural de Lorraine;
Considérant l'analyse urbanistique et architecturale du village présentée par l'auteur du projet; que l'analyse urbanistique permet de conclure qu'une implantation parallèle au ruisseau est acceptable; qu'en ce qui concerne l'analyse architecturale, il y a lieu de constater que l'auteur de projet opte pour un langage architectural contemporain s'intégrant aux forces naturelles des lieux plutôt que sur une intégration par mimétisme concourant à un pastiche de l'architecture traditionnelle ancienne; que, comme le dit la Commission dans son avis, le projet mise sur une intégration par le biais d'éléments d'articulation en rapport avec les lignes de force du paysage et les contraintes du site;
Considérant, par ailleurs, que l'orientation et la composition générale du projet s'inscrivent dans une conception architecturale prospective intégrant la problématique énergétique;
Considérant, de plus, que les tonalités projetées s'inscrivent dans la continuité des tonalités prédominantes du bâti existant;
Considérant, toutefois, comme le signale la Commission dans son avis, qu'il y a lieu de limiter l'ampleur du mur situé à l'avant de l'habitation afin de préserver la discrétion générale du projet par rapport au site;
Considérant, enfin, qu'en ce qui concerne le problème de zone inondable, il conviendrait d'écarter la construction au maximum du cours d'eau et, en tout cas, du périmètre d'aléa tel qu'adopté; qu'il faudrait l'implanter à 7 mètres de l'axe du ruisseau afin de maintenir la plaine d'inondation résiduelle la plus disponible possible avec en son sein le moins d'ouvrages vulnérables possible;

DECIDE:

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Geoffroy BERTRAND-VEREECKEN est octroyé aux conditions:
- d'implanter le bâtiment à 7 mètres de l'axe du cours d'eau et à 0,68 mètres plus haut que le terrain naturel;
- de limiter la hauteur du mur situé à l'avant de l'habitation à 3,75 mètres (au lieu des 4,40 mètres projetés) afin de préserver la discrétion générale du projet par rapport au site";

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation du principe général de droit du bon aménagement des lieux, de la violation de l'article 1er du CWATUP, de la violation des principes généraux du droit du raisonnable et de proportionnalité, de la violation du principe général de bonne administration, de la motivation matérielle, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'en une première branche, ils reprochent à l'acte attaqué d'autoriser la construction d'une maison d'un volume massif et d'une profondeur de bâtisse démesurée dans un style ultra-contemporain alors que "les maisons directement riveraines [...], à l'instar de la quasi-totalité des maisons du village de Bébange, présentent une profondeur de bâtisse deux à trois fois inférieure à celle autorisée par l'acte attaqué, d'une part, et s'inscrivent dans un cadre bâti composé exclusivement de bâtisses traditionnelles de type rural, d'autre part"; qu'en une seconde branche, les requérants reprochent à l'acte entrepris de se donner pour seule motivation formelle quelques paragraphes généraux "alors que la partie adverse avait une obligation accrue de motivation formelle parce qu'elle se prononçait dans le cadre d'un projet ayant fait l'objet de nombreuses réclamations, très fouillées et particulièrement représentatives, pendant l'enquête publique, parce qu'elle se prononçait sur recours après une décision de refus très nette de permis de la part du collège des bourgmestre et échevins et parce qu'elle devait se prononcer sur un projet particulièrement atypique au regard du cadre bâti direct (les immeubles voisins des requérants) et proche (le village de Bébange dans son ensemble)";

Considérant qu'à l'audience, le conseil des requérants a fait valoir qu'un grief nouveau leur était apparu à la consultation du dossier administratif, plus particulièrement à la lecture de la pièce 30 de celui-ci étant la proposition motivée de rejet du recours et de refus du permis transmise au Ministre par son administration;

qu'ils font ainsi valoir que rien, dans la motivation de l'acte attaqué, ne leur permet de comprendre pourquoi le Ministre s'est écarté de cette proposition et qu'aucun motif de l'acte attaqué ne justifie l'appréciation du Ministre au regard des objections pertinentes émises par son administration;

Considérant que si, en règle, le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la requête, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements, il n'en reste pas moins qu'en l'espèce, les requérants ne pouvaient connaître, au moment de l'introduction de leur requête, l'existence et la teneur de la pièce sur laquelle ils se fondent; qu'ils n'avaient pas la possibilité de déposer quelque écrit de procédure que ce soit avant d'avoir l'occasion de s'exprimer à l'audience;

Considérant que la proposition de refus transmise au ministre comportait la considération selon laquelle "l'analyse architecturale doit au contraire conduire au refus du projet", pour les motifs exprimés comme suit :

" Considérant que lorsqu'on construit une habitation dans un noyau villageois, la volumétrie choisie doit s'inscrire dans l'ensemble bâti par préférence au paysage; que le bâtiment doit dialoguer avec les bâtiments voisins sans rapport de force; que tel n'est pas du tout le cas en l'espèce; que le bâtiment est beaucoup trop bas par rapport à ses voisins; que le projet ne s'affirme qu'en se démarquant par une architecture atypique;
Considérant, comme le soulignait le fonctionnaire délégué lors de l'examen de l'avant-projet, que la “démonstration du parti volumétrique n'est par contre pas convaincante. En définitive, elle montre que le bâtiment n'est pas adapté à l’endroit bâti. Le seul exemple servant d'appui à la proposition est manifestement une exception et le résultat brut d'une réponse ponctuelle. On ne peut que souhaiter voir l'approche architecturale menée par le même souci d'objectivité qui a conduit au choix de l'implantation”; que l'on ne peut que se rallier à cet avis;"

Considérant qu'en ce qui concerne l'analyse architecturale du projet, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant l'analyse urbanistique et architecturale du village présentée par l'auteur du projet; que l'analyse urbanistique permet de conclure qu'une implantation parallèle au ruisseau est acceptable; qu'en ce qui concerne l'analyse architecturale, il y a lieu de constater que l'auteur de projet opte pour un langage architectural contemporain s'intégrant aux forces naturelles des lieux plutôt que sur une intégration par mimétisme concourant à un pastiche de l'architecture traditionnelle ancienne; que, comme le dit la Commission dans son avis, le projet mise sur une intégration par le biais d'éléments d'articulation en rapport avec les lignes de force du paysage et les contraintes du site;

Considérant, par ailleurs, que l'orientation et la composition générale du projet s'inscrivent dans une conception architecturale prospective intégrant la problématique énergétique;
Considérant, de plus, que les tonalités projetées s'inscrivent dans la continuité des tonalités prédominantes du bâti existant;
Considérant, toutefois, comme le signale la Commission dans son avis, qu'il y a lieu de limiter l'ampleur du mur situé à l'avant de l'habitation afin de préserver la discrétion générale du projet par rapport au site";

Considérant que si ce n'est pas à la Direction juridique, des Recours et du Contentieux du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Région wallonne qu'il appartient de décider sur le recours introduit mais bien au Ministre du logement, des transports et du développement territorial, lequel peut donc être d'un avis différent, il n'en reste pas moins que si ladite direction propose au ministre de prendre une décision dans un sens déterminé et lui soumet un projet motivé d'arrêté dans ce sens, il faut qu'apparaisse, dans la décision ultime du ministre, les motifs qui permettent de comprendre pourquoi celui-ci s'écarte de ladite proposition;

Considérant qu'en l'espèce, aucun des motifs de la décision attaquée ne permet de connaître l'appréciation portée par le ministre quant à la volumétrie du bâtiment en projet, laquelle était mise en évidence par le fonctionnaire délégué d'abord, par la Direction juridique, des Recours et du Contentieux du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Région wallonne ensuite, comme raison de refuser le permis; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable que leur causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants qui sont propriétaires des deux immeubles immédiatement voisins de la construction projetée, exposent que ceux-ci sont tous les deux implantés parallèlement à la chaussée et d'une profondeur n'excédant pas douze mètres tandis que celle-là s'implanterait perpendiculairement à la voirie et afficherait une profondeur de plus de vingt-sept mètres; qu'ils font état du volume excessif de l'immeuble projeté, de la rupture avec le bâti existant, de la perte partielle de luminosité et d'ensoleillement, d'atteintes à leur vie privée du fait des vues directes et "plongeantes" sur leurs habitations et d'"un risque important de problèmes olfactifs [...] si la zone d'expansion naturelle envisagée en bordure de jardin du premier requérant devait être réalisée";

Considérant que la partie adverse soutient qu'"une perte d'ensoleillement ou d'intimité ne paraît pas envisageable, compte tenu de la distance qui sépare le projet des maisons des deux requérants"; qu'elle n'aperçoit pas "en quoi le caractère

contemporain du bâtiment est de nature à occasionner aux requérants un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que si la réalisation d'une maison unifamiliale sur une des parcelles non encore bâtie d'une zone d'habitat à caractère rural est de nature à causer certains désagréments aux requérants, propriétaires des deux bâtisses construites sur les parcelles voisines, cette circonstance n'est pas, en soi, constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que, en revanche, l'implantation perpendiculaire à la voirie du bâtiment projeté sur une profondeur de plus de vingt-cinq mètres implique, ainsi que le font valoir les requérants, des vues directes sur leurs pièces de séjour et leurs jardins ainsi que des vues plongeantes sur leurs terrasses; qu'ils font observer à bon droit que s'ils voulaient s'en prémunir ils devraient procéder à des plantations qui auraient l'effet d'entraîner une importante perte de luminosité et d'ensoleillement; que ces circonstances fondent les requérants à faire valoir que la mise à exécution du projet constituerait une atteinte grave et difficilement réparable à leur intimité et à leur vie privée ainsi qu'à leur cadre de vie;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution de la décision critiquée puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1er.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté ministériel du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 5 décembre 2008 délivrant, sur recours, le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Geoffroy BERTRAND-VEREECKEN relatif à un bien sis à Messancy (Bébange), rue Saint-Hubert 8, cadastré 2ème division, section B, no 135C et ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le vingt-huit mai deux mille neuf par :

M. DAOUT, conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. Fr. DAOUT.