

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 214.518 du 7 juillet 2011

A. 199.603/XIII-5838

En cause :

1. **LENELLE** Jacques,
 2. **VERBRAAK** Kees,
 3. **DODET** Claude,
- ayant tous élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

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.

Parties intervenantes :

1. **CRAHAY** Louis-Philippe,
 2. Madame **CRAHAY-MARECHAL**,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Céline GENIN, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 23 mars 2011 par Jacques LENELLE, Kees VERBRAAK et Claude DODET en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 janvier 2011 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à Monsieur et Madame CRAHAY-MARECHAL pour la construction d'un bâtiment de 6 appartements, un garage et un car-port sur un bien sis rue du Village à Olne;

Vu la requête introduite le 12 avril 2011 par laquelle Monsieur et Madame Louis-Philippe CRAHAY-MARECHAL demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur 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 7 juin 2011 fixant l'affaire à l'audience du 30 juin 2011 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes M. DELNOY et C. GENIN, avocats, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis partiellement conforme, M^{me} FRANCK, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le 5 janvier 2009, Louis-Philippe CRAHAY-MARECHAL et son épouse introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal d'Olné en vue de la construction de bâtiments reliés contenant 7 appartements, un garage et un car-port sur un bien sis rue du Village à Olné.

Le bien est inscrit en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège et est soumis aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) applicables au pays de Herve.

2. Le 13 mars 2009, l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) LES PLUS BEAUX VILLAGES DE WALLONIE dont fait partie la commune d'Olne rend un avis défavorable sur ce premier projet et formule des suggestions pour l'améliorer.

3. Un projet remanié est déposé en juin 2010. Les volumes sont modifiés et il ne comprend plus que 6 appartements.

4. Le 1^{er} juillet 2010, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

5. Une enquête publique est organisée du 23 juin au 7 juillet 2010, sur base de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) (profondeur de plus de 15 m et dépassement de 4 m par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contigües) et de l'article 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) : le projet déroge en effet au R.G.B.S.R. les volumes de transition entre les trois bâtiments de logement - d'une surface de 11 m² - comportant une toiture plate.

Elle suscite 81 réclamations parmi lesquelles celles de Jacques LENELLE et de Kees VERBRAAK, premier et deuxième requérants, voisins direct du projet. Le troisième requérant est le voisin de Kees VERBRAAK.

6. Le 12 juillet 2010, l'A.S.B.L. LES PLUS BEAUX VILLAGES DE WALLONIE remet cette fois un avis favorable conditionnel sur le projet, tout en demandant une composition architecturale contemporaine pour toutes les parties du bâti envisagé.

7. Le 27 juillet 2010, la police locale remet un avis favorable rappelant que l'on se trouve en zone où la vitesse est limitée à 30 km/h et que le respect de cette limitation est une condition essentielle en matière de sécurité routière, autant pour les usagers que pour ceux qui entrent ou sortent d'emplacements de garage ou de parking.

8. Le 16 août 2010, le collège communal émet un avis favorable sur la demande de permis, tout en demandant une série de modifications au projet.

9. Le 28 septembre 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet. Cet avis contient une synthèse des remarques formulées lors de l'enquête publique, ainsi qu'une réponse à ces remarques.

10. Le 18 octobre 2010, le collège communal d'Olné émet un nouvel avis favorable dans lequel sont reprises presque toutes les modifications demandées dans son avis du 16 août; cet avis contient également une réponse aux réclamations émises durant l'enquête publique.

11. Le 30 novembre 2010, l'architecte des demandeurs écrit à la commune d'Olné pour communiquer que les plans ne seront plus modifiés et évoque différentes hypothèses concernant la suite de la procédure, notamment la procédure prévue par l'article 118 du CWATUPE.

12. Le 5 janvier 2011, en l'absence de décision du collège communal dans le délai, les demandeurs de permis saisissent le fonctionnaire délégué.

13. Le 6 janvier 2011, le fonctionnaire délégué accuse réception de cette saisine et l'estime recevable.

14. Le 19 janvier 2011, il octroie le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué qui dispose comme suit :

" Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que Monsieur et Madame CRAHAY-MARECHAL [ont] introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue du Village à 4877 OLNÉ, cadastré OLNÉ : B, n° 489 b, c, n° 490 a, ayant pour objet : construction d'un bâtiment contenant 6 appartements et un car-port;

Considérant que la demande de permis a été introduite le 08/01/2009 à l'administration communale de OLNÉ;

Considérant que le demandeur a invité le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis en date du 05/01/2011;

Constatant que la saisine du fonctionnaire délégué est recevable;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège approuvé par A. E. R.W. du 26/11/1987;

Il se situe également le long d'une route régionale (n° 604) et dans le périmètre visé à l'article 417 et suivants du CWATUP relatif au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural.

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses en site rural pour les motifs suivants : toit plat sur volume annexe;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable conditionnel en date du 01/07/2010;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : art. 330, 2^o et 11^o, application de l'art. 113;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 23/06/2010 au 08/07/2010;

Considérant que 81 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

Réclamations

Caractère du village, identité,

- perte du caractère rural
- transforme le beau village en petite ville saturée
- perte du caractère olnois
- perte du caractère familial
- perte du caractère ancien
- tranquillité du site mise en péril, transformation du village en cité dortoir,
- ne respecte pas le RGBSR : pas de cohérence
- accepter crée un précédent qui amènera à accepter d'autres bâtiments du même type

Image d'Olne

- mauvaise image pour les visiteurs
- le projet annule une plus-value au niveau du standing que peut représenter le village d'Olne

Type de logement - apparts

- il y aura 2 immeubles à appartements l'objet du projet 6 appart et en face 6 ou 8 apparts en projet

Densité bâtie

- la zone construite reprend la quasi-totalité du terrain

Circulation

- accroissement du trafic piétonnier et automobile

Parcage

- 6 apparts donc 12 véhicules risque d'accidents
- tournant masqué
- stationnement gênant, «sauvage», dans l'espace public

Qualité de vie des riverains et dans le village

- perte de la ruralité
- risque de vie citadine, promiscuité, Olne possède une qualité de vie rurale et non pas citadine
- préjudice global en matière de vie et de qualité de vie pour les riverains
- perte de la qualité de vie des riverains à l'arrière

Accroissement de population

- trop d'habitants en une fois et sur un petit espace

Architecture et urbanisme

- rupture d'équilibre avec les habitations voisines
- style contradictoire avec celui du village
- bâtiment trop important, trop haut et trop en avant
- bâtiment dominant à l'entrée du village
- projet trop près de la rue : aberration
- effet d'étranglement de la rue
- démesuré par rapport au pittoresque
- démesuré dans ses proportions
- projet mammoth et trop moderne
- faite perpendiculaire à la rue donc perçu comme plus haut que le bâti existant
- respecter les normes en correspondance avec le village
- ce bâtiment ne respecte pas le style mosan respecté par les bâtiments voisins (moellons avec entablements en pierre)
- exercice de style qui reprend la mode actuelle, sera démodé : tache architecturale

Espace vert

- réduction de l'espace vert
- disparition de ce beau jardin qui donne un peu de verdure dans le village

Eaux de pluie

- imperméabilisation de surfaces importantes

Problèmes techniques

- déblais difficiles car rocher, risques pour les bâtiments voisins

Riverains immédiats

- impact de l'accroissement de population sur un territoire exigu
- perte d'intimité
- vues plongeantes vers les jardins voisins

Car-port

- utilité
- pas en harmonie avec l'ensemble des bâtiments
- nuit à la visibilité pour la sortie des véhicules

Procédure

- délais d'enquête publique trop courts pour permettre de s'informer auprès de professionnels (droits)

Financier

- opération commerciale, rentabilité maximale
- dévalorisation des propriétés voisines

Social

- loyers trop élevés en regard de l'argumentation du maintien de personnes âgées au village

Beaux villages de Wallonie

- Olne est reconnu pour son charme, son style architectural quasi uniforme tout au long de la rue principale et le projet ne correspond pas

Observations

- Modifier le projet en le rendant adéquat au village et préserver le caractère rural
- Respecter les normes architecturales du village, les gabarits des immeubles voisins
- Réduire l'occupation du terrain
- Respecter l'alignement
- Supprimer le car-port et créer le parage à l'arrière du bâtiment

- Diminuer le nombre de logements et en augmenter la surface

Considérant les arguments pouvant être développés en regard des réclamations à savoir :

Caractère du village, identité, image d'Olné, architecture et urbanisme, plus beau village de Wallonie :

- le village d'Olné est compris dans un périmètre soumis à l'application du RGBSR, règles urbanistiques particulières et caractéristiques du Pays de Herve. Le projet proposé est conforme au prescrit des articles 419 et 423 du CWATUPE, à l'exception des volumes de liaison présentant une toiture plate. Ceux-ci étant de surface très réduite, ils ne porteront pas atteinte à la perception générale du projet.
- Le projet a été accueilli favorablement par l'A.S.B.L. «Plus beaux villages de Wallonie».

Type de logement - appartements, accroissement de population, densité bâtie.

- Le code wallon, via son art 1^{er}, ainsi que le SDER, document d'orientation de la politique régionale, préconisent une utilisation parcimonieuse du sol ainsi que la densification du logement dans les centres des localités, villes et villages;
- Le projet comprend plusieurs types de logements s'adressant à des groupes familiaux divers;
- La surface bâtie du projet représente 35 % de la surface de la parcelle, proportion similaire à certaines propriétés voisines (488d, 284t) et inférieure à d'autres propriétés situées en face (297f, 302b.).
- Le projet se situant à la sortie du village, l'habitat au-delà de celui-ci devient naturellement moins dense.

Circulation, parcage, car-port.

- Le projet doit être adapté pour répondre aux exigences du SPW, direction des routes, en supprimant le muret à front de voirie et le remplacer par une haie dont la hauteur sera limitée à 1,50 m.
- Les services de police n'émettent pas de remarques particulières sur le projet et son éventuel impact sur la circulation ; ils rappellent la présence à cet endroit d'une zone «30 km/h», qui limite donc les risques d'accident lors des entrées/sorties de la propriété; qualité de vie des riverains et dans le village, espace vert, riverains immédiats.
- Le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural, zone destinée prioritairement à la construction de logements.
- Le projet respecte le code civil en matière de vues vers les propriétés voisines;

Eaux de pluie, problèmes techniques :

- il revient à l'auteur de projet et au maître de l'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires afin que le chantier et le projet n'induisent pas de nuisances particulières pour les riverains;

Procédure, durée d'enquête :

- la durée de l'enquête publique est fixée par les articles 330 et suivants du CWATUPE;

Financier et social :

- Ces considérations sont d'ordre purement privé et n'entrent pas en considération pour la présente analyse;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction des Routes de la Direction générale opérationnelle «Routes et Bâtiments» a transmis son avis en date du 02/07/2010;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 03/08/2010;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la (le) PBVW a transmis son avis en date du 12/07/2010;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Police locale a transmis son avis en date du 27/07/2010;

Vu les lieux;

Vu le Décret modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement en date du 10 novembre 2006, en particulier les art. 4 à 6;

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 le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité;

Considérant que la demande est déclarée complète et recevable par le Collège Communal en date du 22/06/2010, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que dès lors, il ne doit pas être soumis à une étude d'incidences sur l'environnement, pour les motifs énoncés ci-dessus.

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que le projet déroge au RGBSR vu la présence de volumes de transition à toits plats entre les volumes principaux;

Considérant qu'en raison de la surface réduite de ces éléments, la volumétrie globale du projet présente les caractéristiques souhaitées en regard des art. 419 et 423 du Code;

Considérant que le projet proposé a évolué, depuis l'avis préalable de 2009, qu'il a été revu afin d'en diminuer l'impact sur l'espace-rue et le voisinage;

Considérant la volumétrie et les matériaux proposés pour la réalisation du projet;

Vu les lieux;

Article 1^{er} : La saisine du fonctionnaire délégué est recevable.

Article 2 : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame CRAHAY-MARECHAL est octroyé moyennant le respect des conditions suivantes :

- le muret à front de voirie sera remplacé par une haie vive, composée d'essences régionales, dont la hauteur sera limitée à 1,50 m (cf. avis de la Direction des Routes); un écran végétal sera réalisé en partie gauche de la parcelle (vers 459k et m); il sera composé d'essences variées en taille et espèces afin de réaliser un ensemble végétal haut et buissonnant; un ou deux arbres haute tiges seront

- plantés dans l'angle derrière le garage de manière à former un avant-plan lorsque l'on voit le bâtiment depuis la rue;
- les châssis de fenêtre, portes, portes de garage et allèges seront réalisés en bois peint ou aluminium de teinte gris foncé/anthracite;
 - les matériaux seront tels que préconisés, à savoir briques grises et joints assortis (teinte similaire);

Article 3: Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de son droit de recours.

Article 4 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres fois ou règlements";

Considérant que, par requête introduite le 12 avril 2011, Louis-Philippe CRAHAY-MARECHAL et son épouse demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 16 de la Constitution et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, d'une part, ils reprochent à la partie adverse de n'avoir pas pris en considération le fait que le projet prévoit la destruction et reconstruction avec exhaussement du mur mitoyen par rapport à la propriété de Kees VERBRAAK alors que les articles 658 et 659 du Code civil permettent à un voisin de détruire et de reconstruire un mur mitoyen uniquement si ce mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement; qu'ils prétendent que l'acte attaqué devait indiquer que le muret visé ne pouvait supporter un tel exhaussement et qu'en l'espèce, selon eux, les demandeurs de permis auraient dû solliciter l'accord du deuxième requérant pour la réalisation des travaux; qu'ils constatent que l'acte attaqué n'impose pas de condition relativement à cet accord pour la démolition du mur; que, d'autre part, ils soutiennent que l'acte attaqué ne contiendrait aucune motivation répondant à la réclamation émise par le deuxième requérant durant l'enquête publique au sujet du car-port prévu par le projet, qui ne serait pas en harmonie avec les maisons voisines et le reste du projet, et empêcherait toute visibilité pour son véhicule au sortir de son garage;

Considérant que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article 16 de la Constitution puisque les requérants s'abstiennent de décrire la manière dont cette disposition aurait été méconnue par l'acte attaqué;

Considérant que les articles 658 et 659 du Code civil disposent comme suit :

- " Art. 658. Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la

hauteur de la clôture commune, et en outre l'indemnité de la charge en raison de l'exhaussement et suivant la valeur";

- " Art. 659. Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté";

que les requérants ne peuvent être suivis en ce qu'ils soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué aurait méconnu ces dispositions; qu'ils ne montrent pas de manière convaincante que la demande de permis devait, en l'espèce, être appréciée au regard de celles-ci;

Considérant que l'autorité est tenue d'examiner la pertinence des réclamations formulées au cours de l'enquête publique relative au projet qui a donné lieu à l'acte attaqué, pour autant que ces réclamations soient en rapport avec l'aménagement du territoire; qu'en l'espèce, les requérants reprochent à la partie adverse de ne pas avoir répondu à la réclamation de Kees VERBRAAK relative à la construction d'un car-port; que sa réclamation est rédigée, notamment, comme suit :

- " [...] - Car-port, d'aspect non-harmonieux avec l'ensemble des bâtiments en général, surtout non harmonieux avec ma maison et son entrée, qui en plus demanderait la démolition de [mon] mur qui sépare maintenant les deux emplacements; - Car-port qui empêchera la vue libre sur la route et [...] ça pourrait créer des situations dangereuses; - [...]";

Considérant qu'à propos du car-port, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

- " Circulation, parcage, car-port. - Le projet doit être adapté pour répondre aux exigences du SPW, direction des routes, en supprimant le muret à front de voirie et le remplacer par une haie dont la hauteur sera limitée à 1,50 m. - Les services de police n'émettent pas de remarques particulières sur le projet et son éventuel impact sur la circulation; ils rappellent la présence à cet endroit d'une zone «30 km/h», qui limite donc les risques d'accident lors des entrées/sorties de la propriété; [...]";

que, quant aux critiques relatives aux considérations architecturales, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- " Caractère du village, identité, image d'Olné, architecture et urbanisme, plus beau village de wallonie : - Le village d'Olné est compris dans un périmètre soumis à l'application du RGBSR, règles urbanistiques particulières et caractéristiques du Pays d'Herve. Le projet proposé est conforme au prescrit des articles 419 et 423 du CWATUPE, à l'exception des volumes de liaison présentant une toiture plate. Ceux-ci étant de surface très réduite, ils ne porteront pas atteinte à la perception générale du projet. - Le projet a été accueilli favorablement par l'ASBL "Plus beaux villages de Wallonie";

Considérant que les requérants ne démontrent pas que cette motivation serait insuffisante ou inadéquate; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils font valoir que la motivation du permis - qui déroge à un règlement régional d'urbanisme - ne rencontre absolument pas les critères prévus aux articles 113 et 114 du CWATUPE; que, selon eux, ni l'acte attaqué ni l'avis de l'A.S.B.L. LES PLUS BEAUX VILLAGES DE WALLONIE ne précisent que les actes et travaux projetés "soit respectent les structures soit recomposent les lignes de [force]" du paysage et ne contiennent pas d'appréciation de leur compatibilité avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales; qu'ils reprochent surtout à l'acte attaqué de ne pas motiver le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'ils estiment que le fait de dire que la surface du toit plat est très réduite n'est pas une motivation suffisante au regard des critères visés par les articles 113 et 114 du CWATUPE;

Considérant que la partie adverse répond que le fonctionnaire délégué vise effectivement l'existence de la dérogation en raison de la présence de volumes de transition à toits plats entre les volumes de liaison et que c'est en raison de la surface réduite de ces éléments, qu'il juge que la volumétrie globale rencontre les caractéristiques souhaitées au regard des articles 419 et 423 du CWATUPE; que, selon elle, cette motivation est raisonnable et sérieuse compte tenu de l'objet limité de la dérogation et de la volumétrie globale du projet;

Considérant que les intervenants observent que la surface de la toiture plate est d'environ 11 m² alors que la surface plancher au sol du projet est d'environ 200 m² et que la toiture plate ne représente qu'environ 5 % du projet; qu'ils reprochent aux requérants de ne pas mentionner en quoi la motivation de l'acte attaqué qu'ils reproduisent ne serait pas suffisante au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE et soulèvent enfin l'exception obscuri libelli;

Considérant que, s'agissant de déroger au R.G.B.S.R. à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113, dans le texte applicable à une demande de permis introduite le 8 janvier 2009, établit que les dérogations peuvent porter sur les prescriptions de ce règlement, mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique;

Considérant que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant enfin que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme;

Considérant qu'en l'espèce et, sur ce point, l'acte attaqué est rédigé de la manière suivante :

" Considérant que le projet déroge au RGBSR vu la présence de volumes de transition à toits plats entre les volumes principaux;

Considérant qu'en raison de la surface réduite de ces éléments, la volumétrie globale du projet présente les caractéristiques souhaitées en regard des art. 419 et 423 du Code;

Considérant que le projet proposé a évolué, depuis l'avis préalable de 2009, qu'il a été revu afin d'en diminuer l'impact sur l'espace-rue et le voisinage";

Considérant qu'au regard de l'article 113, précité, la motivation qui précède ne contient pas d'examen des dérogations demandées au regard de la destination générale de la zone, du caractère architectural et de l'option d'urbanistique du R.G.B.S.R.; que cette destination générale, cette option urbanistique et ce caractère architectural auxquels le législateur ne permet pas de déroger et par rapport auxquels les dérogations aux prescriptions doivent être examinées ne sont même pas présentées, même implicitement, dans l'acte attaqué;

Considérant qu'une telle motivation est encore insuffisante en ce qu'elle ne permet pas de comprendre que l'administration a cherché à appliquer ce règlement dans son principe, que la dérogation n'est pas accordée par facilité et qu'elle est nécessaire à la réalisation optimale du présent projet; que le deuxième moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils reprochent à l'acte attaqué de ne pas avoir répondu correctement à la réclamation du premier requérant en ce qui concerne la densification anormale de la population, particulièrement d'un des plus beaux villages de Wallonie;

qu'ils soutiennent ensuite que l'acte attaqué n'est pas du tout motivé par rapport à l'imperméabilisation de surfaces importantes, alors que les réclamations avaient abordé ce point; qu'ils affirment que le seul motif relatif aux eaux de pluie et aux problèmes techniques, qui énonce qu'"il revient à l'auteur du projet et au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires afin que le chantier et le projet n'induisent pas de nuisances pour les riverains", est insuffisant pour la raison que l'auteur du projet aurait dû examiner si des mesures particulières ou conditionnelles devaient être imposées à cet égard; qu'enfin, ils observent que ni la hauteur ni le type de plantations de l'écran végétal haut et buissonnant qui devra être placé à l'arrière de la propriété du premier requérant ne sont précisés dans l'acte attaqué alors même qu'il s'agit d'une exigence formulée par la jurisprudence du Conseil d'Etat;

Considérant que la réclamation du premier requérant relative à l'augmentation de la densité de la population contient, notamment, ce qui suit :

- " 1. Nous habitons un village constitué, pour l'essentiel, de maisons à caractère unifamilial. Nous sommes bien conscients qu'un besoin d'immeubles à appartements existe et rencontrerait les demandes d'un certain nombre d'habitants actuels et futurs mais nous nous interrogeons sur l'opportunité d'accepter l'établissement de deux immeubles de ce type dans la même rue et situés l'un en face de l'autre. [...]. Le premier projet prévoit 6 appartements et le deuxième 6 voire 8. Ces projets, s'ils aboutissent, vont considérablement augmenter le nombre de personnes vivant sur un espace réduit.
2. Cette augmentation de densité de population ira inmanquablement de pair avec une augmentation des allées et venues des uns et des autres avec les conséquences prévisibles sur le plan du trafic automobile dans une rue à grande circulation [...]"

Considérant que l'acte attaqué est motivé de la manière suivante en ce qui concerne le "type de logement – appartements, accroissement de population densité bâtie" :

- " - Le code wallon, via son article 1^{er}, ainsi que le SDER, document d'orientation de la politique régionale, préconisent une utilisation parcimonieuse du sol ainsi que la densification du logement dans les centres des localités, villes et villages;
- Le projet comprend plusieurs types de logements s'adressant à des groupes familiaux divers;
- La surface bâtie du projet représente 35 % de la surface de la parcelle, proportion similaire à certaines propriétés voisines (488d, 284t) et inférieure à d'autres propriétés situées en face (297f, 302b).
- Le projet se situant à la sortie du village, l'habitat au-delà de celui-ci devient naturellement moins dense.
- [...]
- Le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural, zone destinée prioritairement à la construction de logements;
- [...]"

Considérant que les requérants n'expliquent pas que cette motivation serait insuffisante, inadéquate ou imprécise, s'agissant d'autoriser la construction d'un bâtiment d'habitation en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant, concernant les eaux de pluie et l'imperméabilisation du sol, qu'il faut relever que les réclamations des requérants ne portaient pas sur ces points; que la synthèse des réclamations produite par la partie adverse contient un point intitulé "eaux de pluies" en face duquel il est mentionné "imperméabilisation de surfaces importantes", ce qui paraît viser d'éventuels problèmes de ruissellement; qu'il n'apparaît pas que la réponse donnée par l'acte attaqué sur ce point soit inadéquate; que les requérants affirment que l'autorité aurait dû examiner si des mesures particulières ou conditionnelles devaient être imposées à cet égard, sans démonstration concrète du moindre manquement du projet en relation avec le problème visé; que, sur ce point, la motivation de l'acte attaqué paraît dès lors suffisante;

Considérant, en ce qui concerne l'écran végétal placé entre la parcelle sur laquelle s'implantera le projet litigieux et la parcelle du premier requérant, que la condition édictée par l'article 2 du dispositif de l'acte attaqué en ce qu'elle prescrit qu'"un écran végétal sera réalisé en partie gauche de la parcelle (vers 459k et m)" et que "il sera composé d'essences variées en taille et espèces afin de réaliser un ensemble haut et buissonnant" est suffisamment précise et ne laisse pas de latitude aux bénéficiaires du permis; que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils estiment que la démolition et la reconstruction du mur mitoyen en surélévation priveraient le deuxième requérant de la vue nécessaire pour sortir de son immeuble, l'obligeant à s'avancer dangereusement sur la chaussée et ce indépendamment de la vitesse à laquelle les véhicules circuleront sur celle-ci; qu'ils font valoir aussi que le projet est trop important pour le village et nuit à son unité architecturale; qu'ils regrettent, en outre, la densification anormale provoquée par l'arrivée d'au moins 20 à 25 personnes et la dénaturation de l'aspect esthétique des immeubles avoisinants;

Considérant que la compétence de délivrer un permis d'urbanisme est discrétionnaire et qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité qui exerce un tel pouvoir; que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'Etat;

Considérant qu'en ce qui concerne la dangerosité du projet et son incidence sur la circulation, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- " - les services de police n'émettent pas de remarques particulières sur le projet et son éventuel impact sur la circulation; ils rappellent la présence à cet endroit d'une zone «30km/h», qui limite donc les risques d'accident lors des entrées/sorties de la propriété";

qu'il reprend ainsi à son compte l'avis favorable du 27 juillet 2010 émis par l'inspecteur principal de la zone de police de Herve; que cet avis est rédigé, notamment, de la manière suivante :

" Je constate aux abords du «futur chantier» la présence de plusieurs maisons d'habitations avec des allées ou des entrées et sorties de garages qui débouchent sur la voirie en question (RN 604). Je n'ai pas connaissance d'accidents particuliers à l'endroit ou d'autres problématiques récurrentes en terme de sécurité routière. Il est un fait qu'un respect de la limitation de la vitesse en ce lieu, qu'une conduite en «bon père de famille» autant pour les usagers qui circulent sur la chaussée que [pour ceux] qui entrent ou sortent d'emplacements de garages ou de parkings est une condition essentielle en matière de sécurité routière";

Considérant que les requérants se bornent à opposer leur conception du bon aménagement des lieux à celle de l'administration sans apporter la preuve d'une erreur manifeste dans le chef de l'autorité sur la question de la sécurité routière;

Considérant, sur les autres points, que les requérants n'étaient pas leur argumentation d'éléments concrets susceptibles de démontrer que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'ainsi, il n'est pas possible à la lecture du moyen de comprendre que le projet - un immeuble à appartement de 6 logements - "densifiera le village de manière anormale"; que, quant à l'esthétique des bâtiments, les requérants se contentent d'affirmer que le projet va dénaturer "l'aspect esthétique des immeubles avoisinants"; qu'une telle assertion n'est pas suffisamment précise et ne permet pas de conclure à une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'administration; que le quatrième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'au titre du préjudice grave et difficilement réparable, les requérants font valoir en substance ce qui suit :

- la maison du deuxième requérant deviendra mitoyenne et passera de trois à deux façades, le projet dénaturant ainsi la qualité architecturale de son immeuble et celle de du troisième requérant;
- la construction d'un muret mitoyen occasionnera un préjudice spécifique au deuxième requérant lié à sa sécurité, puisqu'il sera obligé de s'avancer sur la chaussée pour quitter son immeuble;
- les trois requérants vont subir un préjudice visuel et plus particulièrement le premier requérant pour lequel aucune hauteur d'écran végétal n'est précisé au permis;
- les trois requérants subiront également un préjudice lié au bruit dû à "la vie d'un immeuble contenant 6 appartements";
- les requérants invoquent également un préjudice esthétique du fait de la dénaturation de l'endroit par l'architecture particulière de l'immeuble;

Considérant qu'il appartient au demandeur en suspension de démontrer in concreto, dans sa requête, le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué; que tant le préjudice allégué que sa gravité et son caractère difficilement réparable doivent s'apprécier au vu de l'exposé que doit contenir la demande de suspension;

Considérant que, dans leur exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants n'établissent à aucun moment de manière concrète, à l'aide de documents probants que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de leur causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'en effet, si le risque de préjudice lié au fait que la maison du deuxième requérant sera désormais mitoyenne sur ses deux façades ressort clairement des plans annexés à la demande de permis, la démonstration de la gravité d'un tel préjudice fait défaut; qu'en outre, concernant le préjudice visuel "particulièrement [celui de] Monsieur LENELLE", les requérants ne se réfèrent qu'"aux vues aériennes" sans apporter de précisions supplémentaires alors même que l'acte attaqué prescrit la réalisation d'un écran végétal entre la parcelle concernée par le projet litigieux et celle du premier requérant, et ce, précisément pour prévenir l'impact visuel; qu'en l'absence de tout élément concret permettant d'étayer le risque de préjudice visuel et sa gravité, celui-ci n'est pas établi; que les risques de préjudices sonores, esthétiques ou lié à la sécurité ne font pas l'objet de développements qui permettent d'en apprécier la réalité et la gravité;

Considérant qu'il s'ensuit que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

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 Monsieur et Madame Louis-Philippe CRAHAY-MARECHAL est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. PAQUES.