

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.159 du 22 février 2012

A. 201.079/Vbis-68

En cause :

1. **PETERS** Achim,
 2. **MAGER** Ilona,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Martin ORBAN et
Bettina TÖLLER, avocats,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

contre :

1. **la Commune de Raeren,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Yves MARICHAL, avocat,
boulevard d'Avroy 188
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
HAUS KATHARINA,**
ayant élu domicile chez
Mes Martin HISSEL et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
Aachenerstrasse 18
4700 Eupen.

LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 5 juillet 2011 par Achim PETERS et Ilona MAGER qui demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 avril 2011 par le collège communal de Raeren à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) HAUS KATHARINA pour l'extension d'une seniorerie à Raeren, rue de l'Hôpital 17-19;

Vu la requête introduite le 31 août 2011 par laquelle la S.P.R.L. HAUS KATHARINA demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu le rapport de M. WIMMER, 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 devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2011 fixant l'affaire à l'audience du 25 octobre 2011 à 14.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Gabriele WEISGERBER, loco Mes M. ORBAN et B. TÖLLER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Jean-Yves MARICHAL, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Mes Martin HISSEL et Nathalie VAN DAMME, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. le 13 mars 2009, la S.P.R.L. HAUS KATHARINA introduit une demande de permis d'urbanisme pour l'extension d'une seniorerie à Raeren, rue de l'Hôpital 17-19, sur des parcelles cadastrées 1^{ère} division, section C, n^{os} 140d, 133g et 124f.

2. Une enquête publique est organisée du 27 avril au 12 mai 2009 en application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'Energie (CWATUPE). Elle provoque 135 réclamations dont celles des requérants et 31 observations favorables.

Une réunion de concertation est organisée le 17 juin 2009.

3. Le 8 septembre 2009, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable.

4. Le 28 mai 2010, la S.P.R.L. HAUS KATHARINA donne des explications complémentaires.

5. Le 1^{er} décembre 2010, le collège communal délivre le permis d'urbanisme et le retire le 19 janvier 2011.

6. Le 17 mars 2011, le fonctionnaire délégué donne à nouveau un avis défavorable.

7. Le 20 avril 2011, la première partie adverse délivre le permis d'urbanisme. Il est notifié le 6 mai 2011 aux réclamants.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 31 août 2011, la S.P.R.L. HAUS KATHARINA demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 27 et 35 du CWATUPE; que, dans une première branche, ils relèvent que le projet en cause se situe pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole; qu'ils soutiennent que, contrairement à l'affirmation de la première partie adverse dans l'acte attaqué, le projet empiète sur la zone agricole; qu'ils contestent que la zone de 50 mètres de la zone d'habitat à caractère rural doive être déterminée à partir du bord de la voirie publique; qu'ils estiment qu'il y a une incertitude juridique à ce sujet; que, dans une seconde branche, ils font valoir qu'à supposer même que le projet se situe intégralement dans la zone d'habitat à caractère rural, il n'est pas compatible avec une telle zone eu égard aux activités en cause et au bâtiment litigieux qui comprendra trois étages et un toit-terrasse; qu'ils remarquent que c'est pour ce motif que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable;

Considérant, sur la première branche, que la limite à partir de laquelle est déterminée la zone de 50 mètres d'habitat à caractère rural est celle qui, à défaut de plan d'alignement, sépare la voirie publique de la propriété privée; que les plans annexés au permis reprennent une ligne déterminant la limite du domaine public par rapport à la propriété de l'intervenante; que les requérants ne soutiennent pas que cette limite, ainsi déterminée, ne correspond pas in concreto à la délimitation entre la

propriété privée de la parcelle de l'intervenante et la voirie publique; que le bâtiment en cause se situe intégralement et exclusivement en zone d'habitat à caractère rural; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, quant à la seconde branche, que la seconde partie adverse répond que l'autorité publique dispose d'un pouvoir d'appréciation qui ne peut être limité par le Conseil d'Etat qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant que, sur la seconde branche, la partie intervenante cite la motivation de l'acte attaqué :

" Considérant que le projet envisagé peut être qualifié d'adéquat en corrélation avec la substance bâtie actuellement existante dans le voisinage de la Spitalstraße en ce qui concerne son espace; qu'il peut être accepté aussi bien en ce qui concerne sa fonction exclusive d'habitation qu'en ce qui concerne ses dimensions de construction en tant qu'objet comparable et similaire à d'autres constructions d'habitation et commerciales qu'on retrouve sur place;

[...]

Considérant que le projet est comparable, dans ses dimensions et ses fonctions, à une série d'autres bâtiments dans son secteur direct et indirect de la Spitalstraße/Hauptstraße;

Considérant que les critères du cadre urbanistique ont été examinés et vérifiés par le comité des citoyens et par le Collège communal de la commune de Raeren en tenant compte des arguments des réclamations; que le résultat a été approuvé en ce qui concerne le projet;

Considérant que le projet s'intègre de manière architecturale aussi bien dans le paysage que dans l'ensemble de la masse bâtie créée et existante à l'heure actuelle en ce qui concerne sa structure différenciée et le choix de matériaux de construction régionaux;

[...]

Considérant que le milieu d'habitat direct et indirect de la Spitalstraße n'est pas entravé négativement;

Considérant que la destination principale de la «zone d'habitat à caractère rural» se trouve plutôt renforcée par la fonction purement d'habitation du projet;

Considérant que les entreprises/établissements/prestataires de services suivants sont déjà présents dans le secteur du projet envisagé, c'est-à-dire dans la «zone d'habitat à caractère rural» à côté de bâtiments d'habitation anciens et récents :

- à proximité immédiate (au lieu d'implantation concret) :
Maison de retraite existante Haus Katharina S.P.R.L., y inclus tous les agrandissements réalisés jusqu'à présent,
Distillerie Radermacher, administration et entrepôt,
Ferme Pauquet,
- à proximité immédiate, dans l'axe de la Spitalstraße (au Sud du projet) :
Le cabinet médical du Dr Josten,

L'entreprise de construction Emonts,
Le bureau de construction Groteclaas,
L'expédition Chaineux,
L'atelier de carrosserie et de peinture automobile,
La menuiserie Klinkenberg,

- à proximité immédiate, dans l'axe de la Spitalstraße (au Nord-Est du projet) :
Marienheim / maison de retraite,
- à proximité indirecte, dans l'axe de la Spitalstraße/Hauptstraße (à l'Ouest du projet) :
Le café Linde,
L'ancien entrepôt de matériaux de construction de la commune de Raeren,
utilisé actuellement à des fins privées-commerciales,
La surface commerciale de l'ancien supermarché Aldi-SB,
L'entreprise de construction Hönders,
L'établissement culturel Bergscheiderhof,
La poste, le hall de tennis et des sports;

[...]

Considérant que le projet se situe dans une «zone d'habitat à caractère rural» qui est déjà lamée d'entreprises commerciales et de prestation de services de taille moyenne et de nature diverse suite à son développement urbanistique successif;

Considérant que, eu égard à la réalité ici décrite et compréhensible des corps de bâtiment existants et vérifiables dans le secteur du projet et eu égard à la fonction et les dimensions de celui-ci, cet argument ne peut pas être interprété de manière unilatérale en ce sens que le projet mettrait en danger la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural, et cela d'autant plus qu'il s'agit ici d'un projet à caractère purement d'habitation;

Considérant que l'aspect de la destination principale de la zone d'habitat se trouve plutôt renforcé et non pas affaibli par la création d'un espace d'habitation pour personnes âgées dans la zone d'habitat destinée à cette fin;

Considérant que le fait qu'on ne construit que de l'espace de logement exclusivement dans la zone d'habitat, prévue à cet effet, ne fait apparaître aucun désavantage pour la «destination principale de la zone d'habitat»;

[...]

Considérant que le projet de construction optimisé après plusieurs démarches de planning tel qu'il est actuellement introduit s'intègre de manière homogène dans l'actuel paysage ainsi que dans le relief naturel du sol grâce à son architecture adaptée à la région;

Considérant que les couleurs, les formes, les matériaux de construction et de façade et les hauteurs des étages ont été adaptés de manière détaillée aux objets du secteur direct et indirect;

Considérant que l'architecture existante du projet est poursuivie;

Considérant que, comme le montrent différentes photographies réalisées au sol et vues aériennes, il y a plusieurs volumes bâtis à forte densité dans un rayon assez étroit du projet, par exemple le bâtiment d'administration et d'habitation ainsi que le hall d'entrepôt de la firme Radermacher, le bloc d'habitation de la famille Emonts, le bloc d'habitation et commercial du café Linde";

Considérant que l'article 27 du CWATUPE dispose comme suit :

- " La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

Considérant que la seniorerie est destinée en ordre principal à de la résidence même si divers services sont apportés aux habitants; qu'à ce titre, elle peut trouver sa place dans une zone d'habitat à caractère rural;

Considérant, toutefois, que, si l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation du bon aménagement des lieux, elle doit l'exercer en tenant compte des circonstances concrètes entourant le projet, sa localisation précise, son environnement et son ampleur;

Considérant que si le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'autorité, c'est sous la réserve que celle-ci n'ait pas commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'est une erreur manifeste d'appréciation celle que ne commettrait pas une autorité raisonnable placée dans les mêmes circonstances;

Considérant qu'en l'espèce, en ce qui concerne l'ampleur du projet, il occupe toute la zone capable jusqu'à la limite de la zone agricole, c'est-à-dire un bâtiment qui est nettement plus profond que les habitations voisines et également plus haut;

Considérant que l'argumentation principale de la première partie adverse est essentiellement fondée sur une comparaison avec ce qui existe déjà comme divers bâtiments dans la Spitalstrasse et dans l'ensemble du quartier, y compris la Hauptstrasse; que la circonstance que "le projet se situe dans une zone d'habitat à caractère rural qui est déjà lamée d'entreprises commerciales et de prestations de services de taille moyenne et de nature diverse suite à son développement urbanistique successif" ne peut assurément pas servir de fondement à une appréciation du bon aménagement des lieux quant au projet en cause; qu'en effet, même si celui-ci porte sur de l'habitation, ce n'est pas parce que le quartier au sens large a connu un développement urbanistique dense et à certains endroits sans prédominance de l'habitat, qu'il y a lieu de poursuivre un tel développement alors que le bon aménagement des lieux doit s'apprécier d'abord et avant tout en fonction de l'environnement immédiat du lieu du projet en cause et ce dans le respect du plan de

secteur - il s'agit d'une zone d'habitat à caractère rural et non d'une zone d'habitat - et non eu égard à d'éventuels manques de respect ou violations de ce plan de secteur, commis dans le passé ou à des constructions antérieures au plan de secteur; qu'à cet égard, il est incontestable que le bâtiment en projet est, à l'endroit où il est implanté, nettement plus profond que les habitations immédiatement voisines, est de nature à porter préjudice à celles-ci et empiète sur la zone de cours et jardins;

Considérant que le fonctionnaire délégué a, à plusieurs reprises, relevé le caractère excessif du gabarit du bâtiment en cause et le trouble qu'il apporterait aux propriétés voisines; que, ce faisant, il appréciait in concreto le bon aménagement des lieux, en particulier des lieux situés aux abords immédiats du projet; qu'en effet, ce n'est pas parce qu'une zone a une affectation d'habitat que n'importe quelle habitation peut être admise; qu'en l'occurrence, le fonctionnaire délégué le relevait dans son avis;

Considérant que, en sa seconde branche, le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants exposent que l'exécution immédiate du permis attaqué risque de causer divers préjudices graves difficilement réparables; qu'ils rappellent que l'immeuble agrandi portera la capacité en lits de 29 à 42, qu'il aura une hauteur de 10,31 mètres et même de 13,23 mètres du côté droit eu égard à la dénivellation et que sa superficie sera plus que doublée; qu'ils soulignent que la Spitalstrasse est en cul-de-sac ce qui induit une circulation automobile et que, même après les travaux faits à la voirie, cette rue sera dangereuse pour les piétons et que le bruit augmentera; qu'ils relèvent que leur vie privée sera gravement affectée en raison des vues plongeantes depuis le toit-terrasse de l'immeuble en cause et compte tenu de ce que la haie latérale longeant la propriété de l'intervenante ne fera plus office d'écran, l'immeuble litigieux étant plus haut; que, selon eux, toutes les vues latérales - cinq fenêtres - depuis cet immeuble porteront non seulement sur leur jardin mais aussi sur les pièces de vie de leur maison; qu'ils relèvent également une grande perte d'ensoleillement;

Considérant que la seconde partie adverse et la partie intervenante estiment que les requérants ne démontrent pas concrètement leur risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'il ressort des photos déposées au dossier ainsi que des avis du fonctionnaire délégué que les préjudices exposés par les requérants en ce qui concerne l'atteinte à leur vie privée, sont graves et difficilement réparables;

Considérant que les 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 sont remplies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite le 31 août 2011 par la société privée à responsabilité limitée HAUS KATHARINA est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 avril 2011 par le collège communal de Raeren à la société privée à responsabilité limitée HAUS KATHARINA pour l'extension d'une seniorerie à Raeren, rue de l'hôpital 17-19.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis, le vingt-deux février deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.