

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 223.451 du 8 mai 2013

A. 207.435/XIII-6468

En cause :

1. **JERGEAY** Pierre,
  2. **WUILLAUME** Béatrice,
  3. **WUILLAUME** Marcel,
- ayant tous élu domicile chez  
Me Marie BAZIER, avocat,  
rue Jaumain 16  
5330 Assesse,

contre :

1. **la Commune de Burdinne**,  
ayant élu domicile chez  
Me Eric LEMMENS, avocat,  
Ilot Saint Michel,  
place Verte 13  
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Martin ORBAN, avocat,  
Kaperberg 50  
4700 Eupen.

Partie intervenante :

**DRAYE** Rodolphe,  
ayant élu domicile chez  
Me Alexis della FAILLE, avocat,  
place de l'Hôtel de Ville 15-16  
1300 Wavre.

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 24 décembre 2012 par Pierre JERGEAY, Béatrice WUILLAUME et Marcel WUILLAUME qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Burdinne le 22 octobre 2012 à Monsieur et Madame

DRAYE-VANWAEYENBERGH en vue de construire une habitation sur un bien sis rue du Marbuay à Hanneche/Burdinne cadastré ou l'ayant été 2<sup>ème</sup> division, section A, n° 406R2 (lot 1)";

Vu la requête introduite le 17 janvier 2013 par laquelle Rodolphe DRAYE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 20 mars 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 19 avril 2013 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. DE LEMOS ESTEVES, loco Me M. BAZIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me E. KIEHL, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me L. TORBEYNS, loco Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> LEYSEN, premier 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 10 mai 2012, Monsieur et Madame DRAYE-VANWAEYENBERGH introduisent auprès de l'administration communale de Burdinne une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur un bien situé rue de Marbuay à Burdinne, cadastré ou l'ayant été division Hanneche, section A, partie du n° 406 P2.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme du 20 novembre 1981.

Il est repris dans le périmètre du lotissement 10-135-3/1 approuvé par le collège communal en date du 31 janvier 1967. Il s'agit du n° 1 du lotissement.

Deux ruisseaux "le Biez et de Meeffe" longent la parcelle qui est située en zone inondable à faible risque au plan dressé par la Région wallonne pour ce qui est de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

Le 16 mai 2012, la commune de Burdinne délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Le 6 juin 2012, le service technique provincial de la province de Liège émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis, Il recommande notamment d'éloigner la construction d'au minimum 6 mètres de la crête de la berge du cours d'eau "de Meeffe" et de rehausser le niveau du rez-de-chaussée de 20 cm.

4. Le 11 juin 2012, le service des travaux émet un avis favorable sur la demande.

5. Le 21 juin 2012, la sous-commission "Aménagement du territoire et Urbanisme" du Parc naturel des vallées de la Burdinale et de la Mehaigne émet un avis favorable au projet.

6. Le 16 juillet 2012, le collège communal de Burdinne invite Monsieur et Madame DRAYE-VANWAEYENBERGH à adapter leur projet en fonction de l'avis du service technique provincial. Il leur signale que la modification préconisée entraîne un déplacement en-dehors de la zone constructible du permis de lotir et, partant, une dérogation à celui-ci qui nécessitera une enquête publique et l'avis du fonctionnaire délégué.

7. Le 26 juillet 2012, Monsieur et Madame DRAYE-VANWAEYENBERGH déposent les plans modifiés sollicités.

8. Le 1<sup>er</sup> août 2012, la commune de Burdinne délivre un nouvel accusé de réception du dossier complet de la demande de permis.

9. Le 9 août 2012, le service technique provincial émet un avis favorable sur la demande modifiée.

10. Une enquête publique est organisée du 16 au 30 août 2012. Monsieur Marcel WUILLAUME et Monsieur et Madame JERGEAY-WUILLAUME introduisent une lettre commune de réclamations dans laquelle ils dénoncent le déplacement de la zone constructible de 5 mètres à 3 mètres de leur propriété, une atteinte à la vue qu'ils ont actuellement sur la campagne, un étouffement de leur propriété ainsi qu'une dévalorisation immobilière de celle-ci.

11. Le 5 septembre 2012, le collège communal de Burdinne émet un avis favorable sur la demande, considérant notamment que la diminution de l'espace latéral libre n'a pas de réel impact sur la propriété du voisin, celle-ci étant déjà clôturée sur ce côté par des éléments opaques, que cette clôture par elle-même limite la vue vers les campagnes et qu'il y a lieu d'assurer la sécurité du bâtiment en projet.

12. Le 17 octobre 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande.

13. Le 22 octobre 2012, le collège communal de Burdinne délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

14. Le 26 octobre 2012, cette décision est notifiée à Monsieur Marcel WUILLAUME et à Monsieur et Madame JERGEAY-WUILLAUME.

Considérant que, par requête introduite le 17 janvier 2013, Rodolphe DRAYE demande à intervenir à la cause; qu'il y a lieu d'y faire droit;

Considérant que l'auditeur a rédigé un rapport en application de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que le moyen unique de la requête n'est pas fondé et qu'au terme de débats succincts, le recours peut être rejeté;

Considérant que les requérants précisent que l'acte attaqué leur a été notifié par un courrier daté du 25 octobre 2012, reçu le 29 octobre, et que le recours est donc recevable;

Considérant que la Région wallonne soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis du recours; qu'elle estime que l'acte attaqué a été notifié aux requérants le 25 octobre 2012, que le délai de recours débutait le 26 octobre 2012 et que le recours a été introduit le 27 décembre 2012, soit tardivement; que, selon elle, les requérants ne démontrent pas qu'ils auraient réceptionné l'acte attaqué le 29 octobre 2012;

Considérant que l'acte attaqué a été notifié aux requérants le vendredi 26 octobre 2012, et par conséquent réceptionné au plus tôt le lundi 29 octobre 2012; que le recours, introduit le 24 décembre 2012, est recevable *ratione temporis*; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), notamment des articles 113 et 114; qu'ils font valoir tout d'abord que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas à leur réclamation en ce qui concerne la perte de vue sur les campagnes avoisinantes, que la clôture qui existe sur leur propriété ne les prive pas d'une vue sur les alentours comme le fera la construction autorisée, que cette construction constituera véritablement un mur devant les fenêtres de leur bâtiment tant au niveau du rez-de-chaussée que de l'étage d'où la vue est totalement libre à l'heure actuelle; qu'ils relèvent qu'il appartenait à la partie adverse d'apporter un soin tout particulier à la motivation de sa décision étant donné que celle-ci autorise une construction sur un lot qui se situe en arrière zone par rapport au jardin de leur maison; qu'à leur estime, en décidant que leur clôture suffit à conclure que la maison en projet n'aura pas d'impact sur la vue depuis leur habitation, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation et qu'aucune autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances de fait et de droit n'aurait conclu qu'une clôture de moins de 2 mètres de haut a le même impact visuel pour les requérants qu'une construction de 7,6 mètres de haut; qu'ils soulignent que la partie adverse n'expose pas en quoi la dérogation sollicitée pouvait être accordée à titre exceptionnel et qu'à peine de faire perdre tout son sens au plan de secteur, il importait à la partie adverse de faire un usage parcimonieux du mécanisme dérogatoire prévu à l'article 113 du CWATUPE;

Considérant que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité administrative et du demandeur de permis quant au bon aménagement des lieux ou de substituer son appréciation à celle qui a été portée par l'autorité compétente sauf à censurer une erreur manifeste; que l'erreur manifeste d'appréciation est celle que ne commettrait pas une autorité normalement prudente et diligente;

Considérant qu'en l'espèce, la propriété des requérants est située à l'angle de la rue de Seressia et de la rue de Marbuay; que la construction en projet est située à front de la rue de Marbuay, à l'arrière du jardin des requérants;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que le projet modifié déroge au permis de lotir pour une implantation en partie hors de la zone constructible;

Considérant qu'en conséquence une enquête publique devait être organisée en application de l'article 330, 11° du CWATUPE;

Considérant que celle-ci a été réalisée du 16/08/2012 au 30/08/2012 inclus;

Considérant qu'elle a suscité une réclamation émise par le propriétaire et par le locataire du lot n° 2 sis juste avant;

Que cette réclamation porte principalement sur la diminution de l'espace latéral droit réduit de cinq mètres à trois mètres induisant à leur estime, une diminution du champ visuel sur les campagnes, un étouffement de la propriété et une dévalorisation immobilière de leur bien.

Qu'à l'estime du collège, cette diminution de l'espace latéral libre n'a pas de réel impact sur la propriété du voisin, celle-ci étant déjà clôturée sur ce côté par des éléments opaques.

Que cette clôture, par elle-même, limite la vue vers les campagnes.

Qu'il y a lieu d'assurer la sécurité du bâtiment";

Considérant qu'il ressort des considérations qui précèdent que le permis litigieux présente la réclamation introduite par les requérants lors de l'enquête publique et y répond;

Considérant que, pour apprécier la pertinence de la réponse apportée par la partie adverse, il convient de relever, d'une part, que le principe même de la construction d'une maison d'habitation sur le lot n° 1, à l'arrière du jardin des requérants, est conforme au permis de lotir, et de préciser, d'autre part, que la construction en projet ne sera pas située à trois mètres de la maison d'habitation des requérants, mais bien à trois mètres de la limite mitoyenne des fonds, la maison des requérants étant elle-même située à 11 mètres de cette limite; que la distance

séparant ainsi la maison des requérants de la construction en projet sera de 14 mètres (au lieu des 16 mètres prévus dans la demande initial);

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la partie adverse ne considère pas que la construction autorisée n'aura pas d'impact sur la vue qu'ils ont depuis leur habitation;

Considérant qu'elle estime en revanche que l'implantation de cette construction à trois mètres de la limite mitoyenne des fonds n'aura pas un impact réellement plus considérable qu'une implantation à cinq mètres de cette limite, sur la propriété des requérants déjà clôturée sur ce côté par des éléments opaques; qu'il n'est par ailleurs pas inexact de considérer que les éléments opaques présents sur la propriété des requérants, éléments situés sauf erreur à huit mètres de la façade arrière de leur habitation, limitent déjà actuellement leur vue sur la campagne (à tout le moins depuis le jardin et le rez-de-chaussée de leur maison);

Considérant qu'il ressort des considérations qui précèdent que l'autorité expose à suffisance les motifs liés aux caractéristiques concrètes des lieux et au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde, et qui sont à la base de son appréciation et qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est autrement démontrée en l'espèce; que la motivation de l'acte attaqué permet aux requérants de comprendre le raisonnement suivi pour autoriser, à cet endroit, le projet des demandeurs de permis;

Considérant que la circonstance que les requérants ne partagent pas, en opportunité, l'appréciation portée par l'autorité en ce qui concerne l'intégration au bâti existant ne permet pas au Conseil d'Etat d'annuler l'acte attaqué;

Considérant, quant au caractère exceptionnel de la dérogation, que l'article 113 du CWATUPE dispose qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation, notamment, aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Considérant que l'article 114 du CWATUPE porte ce qui suit :

- " Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1<sup>er</sup>.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant que l'article 114 du CWATUPE impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré des dérogations, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, notamment, les raisons de recourir, dans l'espèce donnée, au mécanisme de la dérogation; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger à une norme pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué relève que le bien est situé dans une zone inondable à faible risque au plan dressé par la Région wallonne pour ce qui est de l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau et qu'il se situe le long d'un ruisseau non navigable; qu'il se réfère à l'avis du service technique provincial du 6 juin 2012 tout en précisant que cet avis demande notamment que la construction soit écartée de 6 mètres minimum de la crête de la berge du ruisseau "de Meeffe";

Considérant que l'acte attaqué relève ensuite que le collège communal a décidé d'inviter les demandeurs à modifier le plan d'implantation en conséquence et que des plans modifiés ont été introduits par ceux-ci dans le respect de cet avis; qu'il considère que si l'implantation modifiée déroge au permis de lotir, il convient toutefois d'octroyer la dérogation sollicitée en vue d'assurer la sécurité du bâtiment en projet, tout en se référant et faisant sien l'avis favorable du fonctionnaire délégué qui considère que cette dérogation ne va pas à l'encontre des orientations fondamentales du permis de lotir avalisé en 1967;

Considérant que, ce faisant, la partie adverse expose les raisons pour lesquelles il convient de recourir exceptionnellement au mécanisme de la dérogation; qu'elle a pu décider, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que les caractéristiques concrètes des lieux et l'impératif de sécurité qui s'imposait en l'espèce en raison des risques d'inondation de la parcelle litigieuse, rendaient nécessaire la dérogation au permis de lotir approuvé par le collège communal le 31 janvier 1967;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué permet aux requérants de comprendre le raisonnement suivi pour autoriser l'unique dérogation sollicitée;

Considérant, pour le surplus, qu'il convient de relever que la demande a pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur un bien situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme du 20 novembre 1981; que la demande est donc conforme au plan de secteur et n'implique aucune dérogation à celui-ci;

Considérant que le moyen unique de la requête n'est pas fondé;

Considérant qu'il y a lieu de partager les conclusions du rapport,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Rodolphe DRAYE est accueillie.

### **Article 2.**

La requête en annulation est rejetée.

### **Article 3.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

### **Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le huit mai deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,  
M<sup>me</sup> MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.