

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.883 du 1^{er} octobre 2013

A. 208.442/XIII-6572

En cause : **GERARD** Simone,
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

1. **la Commune de Wanze**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

GERARD Bernadette,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 4 avril 2013 par Simone GERARD en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré le 14 janvier 2013 par le Collège communal de Wanze à Madame Bernadette GERARD pour la transformation et l'extension d'une habitation sise route de l'Etat, 28 à 4520 Wanze";

Vu la requête introduite le 23 avril 2013 par laquelle Bernadette GERARD demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. JOASSART, premier 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 15 juillet 2013 fixant l'affaire à l'audience du 11 septembre 2013 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 Benjamin REULIAUX, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Xavier DRION, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Julie MARIANI, loco Mes E. GREGOIRE et A. GREGOIRE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, 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 6 août 2010, Bernadette GERARD dépose une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une maison d'habitation sise route de l'Etat, 28 à Wanze et cadastrée 4^{ème} division, section C, n^{os} 63r et 63s. Cette maison d'habitation a fait l'objet d'un acte de partage du 6 juillet 2004 et d'une demande de permis d'urbanisme en 2007, refusée par le collège communal en 2009.

Ce bien est situé :

- en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par un arrêté royal du 20 novembre 1981;
- en zone de "centres des villages" au schéma de structure communale (S.S.C.) approuvé par le Gouvernement wallon le 15 novembre 2003;

- en "aire différenciée n° 4 : aire d'habitat rural diversifié" au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par le Gouvernement wallon le 4 décembre 2003.

2. Le 3 novembre 2010, la demande de permis est déclarée recevable et complète.

Le même jour, les avis de la Direction des routes du Service public de Wallonie (DGO1) et de la commission de gestion du Parc naturel des vallées de la Burdinale et de la Meuhaigne sont demandés.

3. Une enquête publique est organisée sur le territoire de la commune du 9 au 26 novembre 2010 compte tenu des dérogations au règlement communal qu'implique la réalisation du projet.

Dans le cadre de cette enquête, la requérante, qui occupe l'autre partie de la maison d'habitation faisant l'objet de la demande de permis, dépose une réclamation qui porte sur les éléments suivants : le non-respect de l'aspect architectural du bâtiment et son harmonie d'ensemble; la diminution de l'intimité de son habitation; les problèmes soulevés par la gestion des eaux de pluie et l'accès à la citerne; le placement de la chaudière dans une partie commune, etc.

4. Le 16 novembre 2010, le collège communal demande l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.).

5. Le 23 novembre 2010, la Direction des routes de Liège donne un avis favorable à la demande.

6. Le 9 décembre 2010, la C.C.A.T.M. décide de reporter le dossier à une séance ultérieure compte tenu des questions soulevées par la réclamation.

7. Le 14 décembre 2010, le collège communal demande des précisions au demandeur de permis concernant les points soulevés dans la réclamation de la requérante.

8. Le 10 janvier 2011, la commission de gestion du Parc naturel des vallées de la Burdinale et de la Meuhaigne émet un avis favorable sur la demande de permis.

9. Le 8 mars 2011, le collège communal adresse un rappel à Bernadette GERARD quant aux questions posées le 14 décembre 2010.

10. Le 3 octobre 2011, Bernadette GERARD adresse un courrier au collège communal dans lequel elle répond aux questions posées et transmet des compléments à sa demande de permis.

11. Le 8 décembre 2011, le conseil de Bernadette GERARD écrit à la commune pour connaître l'état d'avancement du dossier.

12. Le 20 décembre 2011, le collège communal écrit à Bernadette GERARD pour obtenir une copie en couleur du plan de division annexé à l'acte de partage.

13. Le 16 janvier 2012, Bernadette GERARD envoie une copie en couleur du plan de division.

14. Le 28 mars 2012, la C.C.A.T.M. donne un avis favorable sur la demande de permis.

15. Le 20 novembre 2012, le collège communal donne un avis favorable conditionnel sur la demande de permis et il propose d'accorder des dérogations au R.C.U.

16. Le 5 décembre 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur les demandes de dérogations.

17. Le 14 janvier 2013, le collège communal de Wanze délivre le permis sollicité aux motifs suivants :

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

Vu l'article 123, 1^o de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que Madame GERARD Bernadette, Boulevard Frère Orban, 39 à 4000 Liège a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Route de l'Etat, 28 à 4520 Wanze (Huccorgne) cadastré 4^{ème} division, section C, n^o 63 R et 63 S, et ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 06/08/2010;

Considérant l'accusé de réception de dossier complet du 03/11/2010;

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur de Huy-Waremme adopté par arrêté royal du 20/11/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en centres des villages au Schéma de structure communal réputé favorable par Gouvernement wallon du 15/11/2003, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en aire différenciée n° 4 : aire d'habitat rural diversifié au Règlement communal d'urbanisme réputé favorable par le Gouvernement wallon du 04/12/2003, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant l'arrêté ministériel du 14 mai 2004 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que la demande d'avis 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 ou indirectes du projet, notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que l'article 16 du [sic] 10 novembre 2006 modifiant le livre 1^{er} du code de l'environnement dispose que pour les demandes de permis introduites avant l'entrée en vigueur de ce décret, soit le 4 décembre 2006, «l'autorité compétente au sens de l'article D.49.10, à peine de nullité de sa décision mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 et dans l'affirmative, refuse le permis demandé»;

qu'il s'ensuit que l'article 16 est applicable, en l'espèce;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne l'emprise au sol de l'ensemble des volumes secondaires supérieure à 130 % de l'emprise au sol du volume principal, le nombre de matériaux de toiture, des baies à dominante horizontale;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : CWATUPE art, 330, 11° : Dérogations au règlement communal d'urbanisme :

- emprise au sol de l'ensemble des volumes secondaires supérieure à 130% de l'emprise au sol du volume principal;
- nombre de matériaux de toiture;
- baies à dominante horizontale;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 09/11/2010 au 26/11/2010; qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que la réclamation porte essentiellement sur :

- le peu de modification par rapport au projet de 2007 et sur la reconduction des remarques émises à l'époque, à savoir :

- o le projet ne respecte pas le style du bâtiment actuel et nuit à l'harmonie de l'ensemble contrairement aux obligations de l'Acte de Partage;
- o l'extension perturbe la lecture du volume principal affectant le bien contigu de la réclamante plutôt que de coloniser les annexes existantes;
- o la diminution de l'intimité, l'extension étant entièrement vitrée sans mesures compensatoires telle la construction d'un écran;
- o le non respect des servitudes de vues;
- le placement d'une chaudière à pellets dans une partie en indivision;
- des questions sur :
 - o la solution envisagée pour le débordement des eaux de pluie et précisions sur les indications reprises au plan relatives à un réservoir dans le terrain en indivision;
 - o la pérennité de l'accès à la citerne d'eau de pluie précisé dans l'Acte de Partage;
 - o les surfaces couvertes par la nouvelle chaudière (uniquement extension ou également une partie de l'existant);
 - o le placement d'un compteur à eau;
- la perspective axonométrique présentant le projet avec les bâtiments existants comme s'ils constituaient une seule résidence donnant de la sorte une vision tronquée de la réalité et donnant l'illusion que l'extension s'inscrit en harmonie avec les bâtiments existants alors qu'elle est totalement disproportionnée si l'on considère les surfaces réelles qu'elle dessert;
- l'affectation du bien à une seconde résidence alors que le bien de la réclamante est une résidence principale; que la notion d'intimité n'a dès lors pas la même valeur;
- le regret qu'un accord n'ait pu être trouvé;

Considérant qu'en sa séance du 16 novembre 2010, le Collège communal estimait que la demande de dérogations devait être soumise à l'avis de la CCATM attendu qu'il s'agit de dérogations habituellement soumises à l'avis de ses membres et que le dossier a déjà fait l'objet d'un refus notamment basé sur l'avis de la CCATM et sur une réclamation émise durant l'enquête publique;

Considérant qu'en date du 9 décembre 2010, la CCATM a décidé à l'unanimité de reporter le dossier à une séance ultérieure considérant qu'il y a eu une réclamation durant l'enquête; que celle-ci pose des questions dont les réponses ne se trouvent pas dans le dossier et qu'il y a donc lieu d'interroger le demandeur et l'auteur de projet afin d'y répondre;

Considérant qu'en date du 14/12/2010, suite à l'avis de la CCATM, le Collège communal a demandé des précisions au demandeur pour les points suivants :

- la chaudière à pellets placée dans l'entrepôt est-elle située dans une partie privative ou dans l'indivision? Le plan de division des bâtiments établi lors de l'acte de partage sera fourni au Collège;
- quels volumes la chaudière à pellets chauffera-t-elle?
- les plans présentent un réservoir d'eau pluviale dans le jardin en indivision. Ce réservoir semble relié à la citerne en indivision présente dans l'entrepôt. Des explications seraient nécessaires pour nous éclairer sur le fonctionnement du système et ce qui est prévu pour le débordement des eaux de pluie;
- comment l'accès à la citerne d'eau de pluie dans l'entrepôt est-il prévu? Celui-ci doit être maintenu conformément à l'acte de partage;
- un compteur à eau privatif est-il prévu, si oui, à quel endroit?

Considérant qu'en date du 08/03/2011, un rappel du courrier du 14/12/2010 a été envoyé au demandeur;

Considérant qu'en date du 03/10/2011, le demandeur, Madame GERARD a adressé un courrier répondant aux questions du courrier du 14/12/2010;

Considérant qu'en date du 20/12/2011, un courrier a été adressé au demandeur afin de confirmer la bonne réception d'une partie des compléments demandés le 14/12/2010 et rappelant les documents encore à fournir;

Considérant que les dernières pièces manquantes ont été reçues le 16/01/2012;

Considérant qu'en date du 28/03/2012, la CCATM a émis un avis favorable (3 voix pour dont celle de la Présidente qui est prépondérante en cas d'égalité, 3 voix contre et 1 abstention) considérant que les questions qui ont été émises dans la réclamation reçue lors de l'enquête publique ont reçu réponse; que d'après le notaire ayant établi l'acte de partage, celui-ci est respecté par le projet présenté; que le Code civil semble respecté; que du point de vue urbanistique, la dérogation portant sur l'emprise au sol des volumes secondaires est induite par la situation existante, à savoir, un volume principal de petite taille et la préexistence d'un volume secondaire peu valorisable et peu éclairé; que le matériau de la toiture plate ne peut qu'être différent de ceux présents sur les volumes existants à versants; que ce matériau de toiture n'est pas perceptible étant en plate-forme et à l'arrière du volume principal; que la verticalité des baies est obtenue par la subdivision des châssis;

Considérant qu'en date du 26/04/2012, le Conseil de Madame Simone GERARD, la réclamante, a transmis une copie du courrier qu'il adresse au conseil du demandeur contestant le respect de l'acte de partage concernant la chaudière et menaçant de saisir le tribunal à défaut de recevoir confirmation endéans la quinzaine de ce que ses mandants ont modifié les plans et installent la chaudière dans l'espace privatif;

Considérant qu'en date du 24/05/2012, le conseil du demandeur demande copie du courrier du conseil de la réclamante, arguant ne pas l'avoir reçu et demande une décision du Collège dans le respect du CWATUPE attendu que les éléments contestés ressortent du Civil;

Considérant que par un courrier du 12/06/2012, le Collège communal informe le conseil du demandeur qu'il ne peut transmettre la copie du courrier du conseil de la réclamante et qu'il étudie la suite à donner au dossier vu les nouvelles informations reçues;

Considérant que par courrier du 12/06/2012, le Collège communal informe le conseil de la réclamante que le conseil du demandeur n'aurait pas reçu son courrier 26 avril 2012 et l'invitant à la transmettre à nouveau;

Considérant qu'en date du 19/06/2012, le conseil de la réclamante informe le Collège communal qu'il transmet la copie de son courrier du 26/04/2012 et qu'il en espère une réaction sous peine d'introduire une procédure judiciaire;

Considérant que la présente demande a fait l'objet d'un refus du Collège communal en date du 10/03/2009 pour les motifs suivants :

- la terrasse projetée est située en partie sur une propriété en indivision et aucun mandat ou accord n'est joint à la demande autorisant de construire sur la partie indivise; qu'une autorisation ne peut donc être délivrée;
- la demande de permis n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme pour l'emprise au sol de l'ensemble des volumes secondaires supérieure à 130% de l'emprise au sol du volume principal, le nombre de matériaux de toiture, les baies à dominante horizontale, deux pentes de toiture différentes sur le volume secondaire projeté;
- l'avis défavorable émis par la CCATM vu qu'une partie du projet s'implante sur une partie de terrain n'appartenant pas au demandeur et ne faisant pas l'objet d'un mandat et considérant que le projet n'est pas adéquat à la situation particulière des lieux; que six membres de la Commission s'abstiennent considérant qu'un permis ne peut être délivré vu le problème d'empiètement sur

une propriété indivise mais estiment que si un projet devait être réintroduit ultérieurement il faut pouvoir indiquer au demandeur qu'une dérogation portant sur l'emprise au sol des volumes secondaires supérieure à 130 % de l'emprise au sol du volume principal pourrait être octroyée considérant les faibles possibilités en matière d'habitabilité des bâtiments existants;

- la demande de permis porte entre autres sur la construction d'une terrasse mais cette terrasse est projetée en partie sur une propriété en indivision et aucun mandat ou accord n'est joint à la demande autorisant de construire sur la partie indivise;
- l'augmentation excessive et non pertinente du nombre de matériaux de toiture par l'utilisation du zinc en volume secondaire;
- la typologie trop complexe des toitures du nouveau volume secondaire sans justification pertinente;

Considérant toutefois que dans son refus du 10/03/2009, le Collège communal stipule que la demande de dérogation pour l'emprise au sol des volumes secondaires supérieure à 130 % de l'emprise au sol du volume principal pourrait obtenir un avis favorable considérant la configuration des lieux et le manque de pièces habitables actuelles et possibles dans les bâtiments existants; que les bâtiments existants sont actuellement couverts par de l'ardoise et par des plaques ondulées; qu'en cas d'extension de l'habitation par un volume secondaire, une toiture plate avec un revêtement plastique ou asphaltique peut être envisagée en raison des techniques propres à la couverture des toitures plates et au fait que ce matériau ne sera pas visible : que le volume secondaire projeté présente des façades entièrement vitrées mais qu'une verticalité peut néanmoins être trouvée par la subdivision des châssis;

Considérant que l'auteur de projet précise que :

- « L'annexe proposée, dissimulée de la rue, est conçue comme un espace offert au jardin, ce qui explique qu'elle soit entièrement vitrée.
Elle présente un contraste assez marqué avec le bâtiment existant à rue en pierre, l'un mettant l'autre en valeur.
La toiture plate limite l'impact visuel de l'extension,
Le hangar existant est revêtu de panneaux isolants enduits d'un crépi.
Le crépi de ton blanc pour le hangar permet d'éclairer l'arrière du jardin orienté au nord»;

Considérant que dans la présente demande, le demandeur joint une note de son conseil qui stipule que par rapport aux motifs du refus du 10/03/2009 :

- « - la terrasse est projetée en partie sur une propriété indivise :
Il s'agissait d'une erreur qui a été corrigée dans le nouveau projet;
- la demande de permis présente une demande de dérogation pour l'emprise au sol des volumes secondaires supérieur à 130 % :
Cela est exact mais compte tenu de la configuration des lieux, le projet ne présenterait plus guère d'intérêt s'il n'était pas dérogé au principe.
La CCAT a d'ailleurs d'ores et déjà indiqué qu'une dérogation pourrait être accordée compte tenu de la configuration des lieux;
 - la demande présente encore des demandes de dérogation pour le nombre de matériaux de toiture, baies - dominantes horizontales, deux pentes de toiture différentes sur le volume secondaire projeté :
En ce qui concerne les façades vitrées du volume secondaire, le nouveau projet tient compte des observations de la commune par la subdivision des châssis avec dominante verticale.
En ce qui concerne les pentes de toitures, celles-ci ont tout simplement été supprimées.

Enfin, quant aux remarques relatives à l'utilisation de zinc, vous aviez suggéré l'utilisation d'une membrane asphaltique afin de ne pas multiplier le nombre de matériaux mis en œuvre et c'est cette suggestion qui a été retenue dans le nouveau projet»;

Considérant que, sans nouvelles du conseil de la réclamante quant à l'introduction d'une procédure judiciaire, le Collège communal a décidé d'inscrire le dossier à l'ordre du jour, tenant compte de l'avis de la CCATM du 28/03/2012; du courrier du 19/07/2011 du notaire Grégoire; que la réclamation porte sur l'existence et l'interprétation un acte de partage reprenant des clauses et conditions relatives à l'usage du bien et à son extension éventuelle; que ces points ressortent du pouvoir Civil et ne peuvent faire l'objet d'une prise en compte ou d'une décision dans une demande de permis d'urbanisme; que du point de vue de l'aménagement du territoire, les dérogations demandées semblent acceptables et répondent à la décision de refus de permis d'urbanisme du Collège communal du 10/03/2009;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 05/12/2012 est favorable conditionnel; que sa décision est libellée et motivée 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 1^{er} du Code du droit de l'environnement;
Considérant que Madame Bernadette GERARD a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Route de l'Etat, 28 à 4520 HUCCORGNE, cadastré section C n° 63r ayant pour objet : Transformation et extension d'une habitation;
Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de WANZE, dont le récépissé porte la date du 06/08/2010, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 03/11/2010;
Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 05/12/2012;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy - Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981;
Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel en date du 04/12/2003 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité, que Le bien est situé en aire d'habitat rural diversifié au dit règlement;
Considérant que le bien est situé dans un schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 23/06/2003.
Il se situe également le long d'une route régionale (n° 652), le long d'un cours d'eau non navigable (catégorie 3), dans une zone inondable de type faible et dans le parc naturel des vallées de la Burdinale et de la Méhaigne - A.E. 11/07/90.
Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 04/12/2003 pour le motif suivant :
- emprise au sol des volumes secondaires;
- la toiture plate est son matériau.
Considérant que les conditions prévues par le code wallon sont rencontrées;
Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : dérogation au RCU;
Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 09/11/2010 au 26/11/2010 et a soulevé 1 réclamation portant essentiellement sur
- inadéquation de la volumétrie;
- diminution de l'intimité;
- le non-respect des servitudes de vues;
- le placement d'une chaudière dans une propriété en indivision;
- la récolte des eaux de pluie;
- le respect de l'acte de partage;
- l'affectation en seconde résidence.

Considérant que suite à la réclamation, le Collège a requis des précisions; que des justificatifs ont été introduits le 03/10/2011 et 16/01/2012;

Considérant que la 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, modifié notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologique ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Vu les circonstances urbanistiques locales;

Vu le décret du 10/11/2006 modifiant la Livre 1^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6;

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

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

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le projet porte sur la réhabilitation de volumes existants (corps de logis + annexe) et sur l'extension de l'habitation de Madame Gérard;

Considérant que ces travaux optimisent l'habitabilité du logement;

Considérant que l'extension déroge au RCU en ce qui concerne la toiture plate et le matériau de couverture;

Considérant que la configuration parcellaire limite tes possibilités d'extension;

Considérant que l'extension présente une emprise non démesurée; qu'elle s'identifie de manière franche;

Considérant que les volumétries existantes fixent les latitudes en matière de hauteur; Considérant que la toiture plate s'impose et implicitement le matériau de couverture;

Considérant que la division de la parcelle a fixé les limites de propriétés;

Considérant que la délimitation de la terrasse devra en tenir compte et se limiter à l'emprise permise par le code civil;

J'émet un avis favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

1. Une haie d'essence régionale pérenne sera établie en limite de propriété;
2. Côté Nord, une zone non aedificandi sera réservée. La terrasse sera réduite en conséquence.

Le présent avis est émis sous réserve du respect du droit civil des tiers.

[...]»;

Vu que l'avis de la Commission de Gestion du Parc Naturel des Vallées de la Burdinale et de la Mehaigne, sollicité en date du 03/11/2010, a été réceptionné par nos services en date du 13/01/2011; qu'il est favorable;

Vu que l'avis du SPW DG01 - Routes et Bâtiments, sollicité en date du 03/11/2010, a été réceptionné par nos services en date du 24/11/2010; qu'il est favorable;

Considérant que la demande présente une nouvelle cheminée en inox au niveau de l'entrepôt; que cette cheminée présente un conduit extérieur d'une hauteur supérieure à 50cm, mesurés côté façade; que ce point n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme; qu'aucune demande de dérogation n'a été introduite pour ce point;

Considérant que la demande projette la mise en œuvre de profils ondulés fibro-ciment de ton gris-clair; que le règlement communal ne prévoit pas cette teinte pour l'aire différenciée n° 4 (aire d'habitat rural diversifié); que le règlement communal d'urbanisme prévoit des teintes gris moyen à gris-bleu foncé et gris foncé; qu'aucune demande de dérogation n'a été introduite pour ce point;

Considérant que la cuisine projetée dans l'entrepôt ne rencontre pas les critères de salubrité repris dans les dispositions communes du règlement communal d'urbanisme qui stipule que chaque local destiné à l'habitation est éclairée et aérée directement; qu'une dérogation à cette règle peut être obtenue si le local considéré est ouvert par une large baie vers un autre local directement éclairé et aéré sous réserve que cette baie soit libre de toute fermeture et occupe un minimum les 2/3 de la surface du mur ou de la cloison séparant les deux locaux; qu'aucune demande de dérogation n'a été introduite pour ce point;

Considérant que la demande ne comporte aucune précision en ce qui concerne l'épuration des eaux; que le bien est situé en zone d'assainissement transitoire au PASH;

Considérant l'avis préalable favorable conditionnel émis par le Collège communal en date du 20/11/2012 pour autant que :

- la cheminée de l'entrepôt, le matériau de toiture de l'entrepôt et la salubrité de la cuisine respectent les prescriptions du règlement communal d'urbanisme;
- le système d'épuration soit précisé et conforme à la législation en vigueur;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame GERARD Bernadette est octroyé à condition que :

- une haie d'essence régionale pérenne soit établie à la limite entre la propriété du demandeur et celle de la réclamante, entre les points A et J du plan de division;
- la terrasse soit réduite afin de laisser une zone non aedificandi de 2 m côté Nord;
- la cheminée de l'entrepôt soit réduite afin de présenter une hauteur maximale de 50 cm, mesurés côté façade;
- le matériau de couverture de l'entrepôt soit de teinte gris moyen à gris-bleu foncé ou gris foncé;
- les critères de salubrité soient respectés pour la cuisine;
- le système d'épuration soit précisé et conforme à la législation en vigueur;
- des plans modifiés en fonction des conditions précitées soient fournis à l'administration communale avant le début des travaux. Ces plans seront obligatoirement signés par le demandeur et l'auteur de projet.

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que Bernadette GERARD, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'intervenante conteste l'intérêt de la requérante à critiquer l'acte attaqué; qu'elle expose ce qui suit :

- " La requérante justifie son intérêt à agir par sa qualité de nu-propriétaire et d'occupante de la maison d'habitation qui jouxte celle dans laquelle le projet doit être réalisé.

La requérante expose donc qu'elle agit en qualité de nu-proprétaire et d'occupante de l'habitation voisine.

En premier lieu, la requérante ne semble pas être nu-proprétaire de son bien mais plutôt usufruitière, ses enfants étant vraisemblablement nu-proprétaires. La requérante en intervention s'en remet à l'appréciation du Conseil d'Etat quant à la question de savoir si cette qualité lui permet d'introduire seule une requête unique.

Ensuite, en application de la théorie de l'objet véritable du recours, Madame Simone Gérard agit en qualité d'ayant droit de feu son époux, Monsieur Albert Gérard.

Dans le cadre du partage, Monsieur Albert Gérard a déclaré :

« Nous avons accepté le dernier projet d'acte de partage établi par le Notaire Denis Grégoire après de longues et difficiles négociations entre les parties dues à :

- la difficulté de faire un partage équitable des bâtiments;
- le fait de le scinder sur base des anciens murs de séparation défavorise B. Gérard, le nombre de pièces partagées n'est pas équitable;
- le fait de rester dans la situation précédente où la salle à manger et la chambre au-dessus restaient à B. Gérard défavorise A. Gérard;
- une solution intermédiaire, la salle à manger à B. Gérard et la chambre à coucher à A. Gérard paraît équitable, mais ne rencontre pas le souhait de A. Gérard;
- une deuxième difficulté à résoudre se situe dans le jardin. En acceptant de partager le bâtiment suivant l'acte ci-joint, la vue et l'accès au jardin pour B. Gérard deviendront inacceptables;
- pour éviter toute obstruction visuelle future, permettre l'accès au jardin en tenant compte de la nouvelle construction envisagée par B. Gérard, le compromis sur le bâtiment a été accepté par B. Gérard en contrepartie de garder l'essentiel du jardin en indivision tant que les signataires et tous leurs conjoints seront en vie et propriétaires des biens, sauf accord à l'amiable.

Par la suite, avec expertise, ils pourront envisager la séparation en tenant compte des intérêts des deux parties et dans l'esprit ayant servi d'accord pour cet acte.

Une partie privative de ce jardin est prévue pour M. et B. Gérard. Une servitude de passage est accordée mutuellement.

Ce compromis confirme également que le contenu mobilier appartenant à E. Gérard reviendra à B. Gérard.

Que ces dispositions permettent aux deux familles de continuer à vivre en harmonie sans quoi tout ce qui a été défini dans l'acte n'aura aucun sens» (pièce 2).

L'acte de partage prévoit :

« Madame Gérard Bernadette, comparante, est dès à présent autorisée à ériger dans le respect des normes applicables en la matière, un bâtiment à l'angle formé par le "lot II" et l'entrepôt indivis. Cette annexe sera érigée dans le respect du style du bâtiment actuel et ce afin de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble» (pièce 2).

En qualité d'ayant droit de feu Monsieur Albert Gérard, la requérante est tenue par les clauses et déclarations précitées.

En d'autres termes, Monsieur Albert Gérard, dans le cadre de l'acte de partage, a autorisé sa sœur à transformer le bien existant et à construire une annexe dans le respect des normes applicables en matière d'urbanisme.

Madame Bernadette Gérard a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme après avoir obtenu dans un premier temps une décision de refus d'octroi de permis.

Cette décision de refus contient diverses indications permettant de rendre le projet acceptable aux yeux des autorités compétentes en la matière.

C'est la raison pour laquelle Madame Bernadette Gérard a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme en tenant compte de ces indications.

Le Collège communal de la Commune de Wanze a donc octroyé le permis d'urbanisme en considérant que le projet était conforme aux règles applicables en la matière, et notamment au bon aménagement des lieux, lequel relève de son pouvoir discrétionnaire et souverain d'appréciation.

La requérante remet aujourd'hui en question l'accord de Monsieur Albert Gérard, lequel était d'accord avec le projet de sa sœur.

En vertu du principe du préalable, l'acte attaqué est présumé conforme à la réglementation.

La requérante n'a donc pas intérêt à demander l'annulation d'une décision qui autorise la construction d'une annexe, laquelle est conforme aux normes applicables en la matière et notamment au principe de bon aménagement des lieux, sauf à démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation.

Feu Monsieur Albert Gérard a en effet accepté dans son principe le projet de sa sœur pour autant que l'harmonie de l'ensemble soit respectée. Seul un grief relatif au défaut d'harmonie pourrait éventuellement rendre recevable la demande de la requérante. Le Conseil d'Etat n'étant pas compétent pour contrôler l'opportunité d'un acte, la requérante devrait démontrer que le projet litigieux porte atteinte à l'harmonie d'ensemble et qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise.

La requête unique ne justifie pas l'existence d'un intérêt à cette aune.

Par ailleurs, l'intérêt serait alors lié au fond et la requête unique ne serait recevable qu'à condition de démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse";

Considérant que quelle que soit la nature des droits dont dispose la partie requérante, la seule qualité de voisine immédiate de l'habitation faisant l'objet du permis litigieux suffit à justifier l'intérêt à agir de la requérante; que la signature d'un acte de partage en 2004 par son défunt mari n'implique dans son chef aucune renonciation à se prévaloir des causes d'annulation fixées par l'article 14, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat à l'égard d'un permis d'urbanisme délivré ultérieurement; que nul ne peut en effet renoncer par avance au droit de former un recours pour excès de pouvoir; qu'une telle renonciation serait nulle; que l'exception d'irrecevabilité est rejetée;

Considérant que, en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, 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 son exécution immédiate risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que la requérante décrit le risque de préjudice grave difficilement réparable de la manière suivante :

" Le permis d'urbanisme querellé autorise la transformation d'un immeuble existant en logement.

Outre l'impact du bâtiment sur le cadre de vie de la voisine immédiate, la réalisation de cette construction entraînera des nuisances importantes pour la requérante en terme de vue compte tenu des transformations envisagées (les pièces de vie donneront directement dans son jardin).

Il en résultera une altération grave de son cadre de vie.

A. Caractère grave du préjudice :

Comme Votre Conseil a déjà eu l'occasion de le souligner, «la circonstance que la parcelle est située en zone d'habitat n'implique pas que les voisins doivent tolérer des constructions immobilières importantes autorisées illégalement ou sans considération du bon aménagement des lieux».

Même si un projet est autorisable en zone d'habitat, Votre Conseil a déjà eu l'occasion de considérer que le fait que la construction projetée fasse perdre à un requérant une partie non négligeable de vue et de lumière était constitutif d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable (CE, n° 105.504, 15 avril 2002, DUPUIS).

La mise en œuvre du projet autorisé par l'acte attaqué occasionnera, dans le chef de la requérantes, un risque de préjudice grave et difficilement réparable.

1. Préambule : insuffisance de la notice des incidences sur l'environnement et de la demande de permis

Il est reconnu par votre Conseil que l'insuffisance de la notice des incidences sur l'environnement ne démontre pas l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable.

Votre Conseil admet cependant de lier la condition de préjudice grave et difficilement réparable au fait que «les critiques portant sur l'application des dispositions relatives à l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement sont sérieuses».

Cela étant, il importe de faire remarquer que le caractère lacunaire et insuffisant d'une notice des incidences sur l'environnement fait présumer l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable.

Ainsi, dans les développements relatifs à la démonstration d'un risque de préjudice grave dans le chef de la requérante, il doit être forcément tenu compte de lacunes de la notice des incidences sur l'environnement pour apprécier l'existence d'un risque de préjudice.

Il en est notamment ainsi en ce qui concerne les préjudices résultant du chantier ou de l'évacuation des eaux usées puisque cette problématique n'est pas étayée dans le dossier de demande de permis (voy. troisième moyen).

2. Préjudice résultant de l'absence de gestion adéquate des eaux usées

Pour rappel, la demande de permis d'urbanisme ne précise rien quant à la problématique liée à la gestion des eaux usées et pluviales du projet.

Dans ce contexte et compte tenu de l'incertitude qui en résulte, l'on ne peut exclure que les eaux usées ne soit pas gérées adéquatement et que celles-ci ne se déversent dans la propriété de la requérante.

Subsidiairement, il est à craindre que la requérante ne sache plus accéder à la citerne à eau de pluie qui se trouve dans l'immeuble annexe (voy. réclamation).

3. Préjudice résultant de l'atteinte au cadre de vie de la requérante

Le projet s'implante au sein d'un environnement rural certes urbanisé mais dans une configuration en ordre rapproché d'habitations unifamiliales, ce qui est confirmé par un simple examen de la vue aérienne des lieux (dossier inventorié, pièce n° 2).

Dans ce contexte, le projet et, plus particulièrement, la création de plusieurs pièces de vie donnant directement dans la zone de cours et jardins de l'immeuble existant, risque de compromettre l'harmonie de l'habitation de la requérante.

Le projet affectera en effet le cadre de vie de la requérante puisqu'elle aura ainsi une vue directe sur les pièces de vie de l'habitation envisagée depuis, sa terrasse, son jardin et son habitation.

A l'inverse, les futurs occupants de l'habitation litigieuse auront une vue directe sur l'habitation de la requérante depuis la plupart de ces pièces de vie mais également depuis leur jardin ou terrasse.

Cette altération du cadre de vie sera bien entendu aiguë compte tenu de la proximité immédiate de l'habitation envisagée avec la propriété de la requérante et des vues directes qu'aura le demandeur sur sa propriété.

Le caractère contemporain du projet et la façade arrière tout à fait particulière de la maison s'écartent radicalement du style traditionnel des habitations environnantes (dont le maintien est pourtant préconisé par l'acte de partage) et créera dès lors un effet de rupture par rapport aux caractéristiques traditionnelles du bâti existant et notamment par rapport au style de la maison de la requérante.

De plus, le nombre et l'ampleur des dérogations par rapport au RCU compromettent ses options urbanistiques et architecturales dudit règlement et ont pour effet que le projet tel qu'autorisé n'était pas prévisible eu égard au cadre réglementaire applicable.

Il a été jugé par votre Conseil (C.E., n° 194.800, 29 juin 2009, Quinaux et Hermann) «que les prescriptions du lotissement donnent à celui-ci le caractère architectural et l'option urbanistique de villas traditionnelles avec toitures en pente, construites en matériaux traditionnels, respectant en principe le relief naturel du sol, dont les ouvertures sont à dominantes verticales et d'une surface totale inférieure à celle des parties pleines ainsi qu'une proportion maîtrisée entre les volumes secondaires et principaux» et que les dérogations accordées (pour une maison de style contemporain) compromettent le caractère architectural et l'option urbanistique du lotissement, en raison de leur nombre et de leur ampleur.

Ces considérations peuvent être transposées mutatis mutandis.

3. Préjudice résultant du chantier

Compte tenu de la configuration des lieux et en l'absence de toute indication précise dans la demande de permis, la requérante craint de devoir subir d'importants désagréments durant le chantier puisque, pour rappel, l'extension est envisagée dans le jardin de son immeuble et à proximité immédiate de son habitation (quelques mètres)";

qu'elle estime ensuite que le préjudice qu'elle a décrit est difficilement réparable;

Considérant que l'insuffisance alléguée de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement n'est pas, en principe, à elle seule, de nature à faire présumer l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; que, en effet, contrairement à l'étude d'incidences requise quand un projet est susceptible d'avoir des incidences importantes sur l'environnement, lesquelles doivent être considérées comme comportant le risque d'un préjudice grave que l'étude a précisément pour mission d'évaluer afin d'éclairer l'autorité sur les mesures à prendre,

la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est requise pour tout projet, qu'il comporte ou non des effets négatifs importants sur l'environnement;

Considérant que le projet litigieux concerne l'extension d'un bâtiment existant situé en zone d'habitat à caractère rural; que cette extension était prévisible pour la requérante dès lors qu'elle est déjà évoquée dans l'acte de partage du 6 juillet 2004; que, en zone d'habitat, les perspectives d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité sont nécessairement limitées en cas de constructions mitoyennes; que lorsque ladite parcelle est située en zone d'habitat et est donc destinée à la construction d'une habitation, le fait qu'une construction sera érigée sur la parcelle voisine de celle du requérant ne suffit pas à constituer un préjudice grave au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat; qu'une situation dégagée est en effet exceptionnelle pour une zone d'habitat où, en règle, les constructions peuvent être mitoyennes; que, en outre, des vues directes respectant les règles du Code civil ne sont pas ipso facto constitutives d'un risque de préjudice;

Considérant que, en l'espèce, le projet se situe à angle droit par rapport à l'habitation de la requérante et que les vues droites sont dirigées vers le jardin qui est indivis; que, de plus, des conditions sont spécialement prévues par l'acte attaqué pour préserver l'intimité de la requérante : la plantation d'une haie d'essence régionale pérenne à la limite de propriété ainsi que la réduction de la taille de la terrasse;

Considérant, en ce qui concerne l'écoulement des eaux, que l'avis du fonctionnaire délégué relève que "le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraine" et que le permis litigieux impose comme condition que le système d'épuration soit précisé et conforme à la législation en vigueur; que l'acte attaqué n'autorise en aucune manière le déversement d'eaux usées sur la propriété de la requérante; qu'une telle situation, purement hypothétique, constituerait une voie de fait et non l'exécution immédiate de l'acte attaqué;

Considérant que l'accès à la citerne d'eau de pluie est une question qui relève des relations civiles entre les parties et qui n'est pas non plus directement liée à l'exécution du permis litigieux;

Considérant que s'il est exact que l'acte attaqué a nécessité certaines dérogations au règlement communal d'urbanisme, elles ne sont pas d'une ampleur telle que l'exécution du permis pourrait dénaturer les caractéristiques du quartier; qu'elles ne portent que sur l'emprise au sol des volumes secondaires, la toiture plate et son matériau de couverture et des baies à dominante horizontale; que la dérogation portant sur l'emprise au sol des volumes secondaires est liée à la situation existante, à savoir, un volume principal de petite taille et la préexistence d'un volume secondaire

peu valorisable et peu éclairé; que, techniquement, le matériau de toiture plate ne peut qu'être différent de ceux présents sur les volumes existants à versants, mais que ce matériau n'est pas perceptible étant en plate-forme et à l'arrière du volume principal; que la verticalité des baies est obtenue par la subdivision des châssis; qu'en outre le préjudice allégué n'apparaît pas difficilement réparable;

Considérant que les nuisances inhérentes à un chantier sont par essence temporaires, de sorte que le préjudice qui y est lié ne peut en principe pas être tenu pour grave; que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas démontré lorsque les contestataires d'un permis n'apportent aucun élément concret tendant à démontrer que les nuisances résultant de la mise en œuvre du chantier, lesquelles sont inhérentes à tout projet de construction, excéderaient les charges normales du voisinage; que cette démonstration n'est pas faite en l'espèce;

Considérant 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,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Bernadette GERARD 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 premier octobre deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

M. PAQUES.