

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.804 du 11 février 2016

A. 217.878/Vbis-179

En cause :

1. **DESENFANTS** Patrick,
 2. **REUTER** Anita,
 3. **STOFFELS** Waltraud,
- ayant tous élu domicile chez
Mes Martin HISSEL et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune de Butgenbach**,
ayant élu domicile chez
Mes Guido ZIANS et
Andrea HAAS, avocats,
Aachener Straße 76
4780 Saint-Vith,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis DES REFERES,

Vu la requête introduite le 4 février 2016 par Patrick DESENFANTS, Anita REUTER et Waltraud STOFFELS qui demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 28 juillet 2015 par le collège communal de Butgenbach à la société anonyme (S.A.) ELSEN & SÖHNE, relatif à "la démolition d'une ancienne ferme et à la reconstruction d'un immeuble à appartements avec garage souterrain (9 unités de logement) à Butgenbach, Malmedyer Straße 18 sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section A, n° 231 C, 235 A et 232 B";

Vu l'ordonnance du 4 février 2016, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 9 février 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes Nathalie VAN DAMME et Florence NATALIS, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me Guido ZIANS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Gabriele WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. WIMMER, 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 sont présentés comme suit par les requérants :

- " 1. Le 24 juin 2014, la S.A. ELSSEN & Söhne dépose auprès de l'administration communale de la COMMUNE de BUTGENBACH une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une ancienne ferme et la reconstruction d'un immeuble à appartements (9 unités de logement) avec garage souterrain à Bütgenbach, Malmedyer Str., 18 (pièce 11).

Le terrain se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Malmedy-Saint-Vith, adopté par Arrêté royal du 28/08/1979 et toujours en vigueur.

2. Une enquête publique est organisée, du 30 juin au 14 juillet 2014, au titre de l'article 330, 2° du CWATUP :

« Art. 330.

Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, les demandes de permis de lotir suivantes, les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, et les demandes de certificats d'urbanisme ayant le même objet :

...

2° (la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës - AGW du 23 décembre 1998, art 1^{er}), la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions»

3. L'enquête publique donne lieu à 4 réclamations.
4. Dans un avis du 2 septembre 2014, Madame le fonctionnaire délégué délivre un avis rédigé comme suit (pièce 1) :

« Le bien se situe zone d'habitat à caractère rural, le long d'une route régionale N632;

Attendu que le projet est soumis à enquête publique en vertu de l'article 303, 2° du CWATUP (construction de bâtiment dont la profondeur est supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës);

[...]

Attendu que les réclamations peuvent être synthétisées comme suit :

- Niveau sonore;
- Perte de valeur des terrains et maisons;
- Aggravation de la situation de la circulation (mauvaise visibilité);
- Problématique de parkings;
- Projet trop grand et trop haut avec plus ou moins 12 m de haut;
- Taille inadaptée à l'environnement;
- Perturbation de la sphère privée;

Attendu que les réclamations sont fondées.

[...]

Sur le plan de la légalité le projet n'est pas admissible pour les raisons suivantes :

Le projet ne répond pas aux conditions des articles 414 et ss. du CWATUP (personne à mobilité réduite).

En outre, l'étude du projet suscite les observations suivantes :

Le projet est trop grand par rapport au coefficient de construction du sol, la surface, la hauteur, le caractère villageois, etc. ...

Le projet ne peut être approuvé tout d'abord au vu des réclamations pertinentes, ensuite d'un point de vue urbanistique.

Il y a lieu d'adapter le projet de manière à ce qu'il :

- présente une architecture moins compliquée et s'oriente [vers les] caractéristiques locales;
- reçoive un caractère plus villageois et moins urbain;
- soit ramené à une mesure raisonnable du point de vue de la hauteur et de la surface;

[...]

En conséquence,

Je délivre un avis défavorable et conclus au refus de permis.

Cet avis pourrait toutefois être revu sur base de plans modifiés répondant aux critères décrits ci-dessus et sur base d'un nouveau rapport du collègue».

5. Le 22 mai 2015, Madame le fonctionnaire délégué délivre un nouvel avis (pièce 2) suite notamment au dépôt de nouveaux plans destinés à rendre le projet conforme aux exigences des article 414 et suivants du CWATUPE (personnes à mobilité réduite) de sorte que cette fois, Madame le fonctionnaire délégué déclare le projet admissible au plan de la légalité.

Pour le surplus cependant, elle note que le projet n'a pas été modifié par rapport au projet précédent et, en conséquence, répétant les critiques antérieures, elle délivre un nouvel avis défavorable.

6. Le 3 juillet 2015, à nouveau sollicitée par le collège communal de la COMMUNE de BUTGENBACH, Madame le fonctionnaire délégué rend un 3^{ème} avis (pièce 3) prenant en considération cette fois les résultats d'une nouvelle enquête publique ayant eu lieu du 10 mars au 24 mars 2015 et suscité 18 réclamations écrites.

L'avis est identique aux précédents avec les ajouts suivants :

« [...]

Attendu que 18 réclamations écrites ont été introduites qui concernent les points suivants :

- volume du bâtiment projeté;
- vue depuis les balcons des logements vers les bâtiments voisins;
- situation de la circulation notamment aux entrées;
- questions de droit civil comme par exemple une servitude;

...

Sur le plan de la légalité le projet est admissible. [...] Pour le surplus il appelle les observations suivantes :

Le rapport du collège du 4 juin 2015 n'apporte pas d'éléments nouveaux de sorte que notre avis du 22 mai 2015 demeure valable.

...

Le projet n'a pas été modifié par rapport au projet précédent.

En conséquence, nous ne pouvons que répéter que le projet est trop grand par rapport au coefficient de construction du sol, la surface, la hauteur, le caractère villageois, etc. ...

...

En conséquence,

Je délivre un avis défavorable et propose au collège de refuser le permis au titre de la motivation formulée ci-dessus».

7. Malgré ces 3 avis clairement défavorables de Madame le fonctionnaire délégué, le collège communal de la COMMUNE de BUTGENBACH délivre le 28 juillet 2015 le permis sollicité (pièce 4).

Pour tenter de rencontrer les objections des riverains relayés par Madame le fonctionnaire délégué dans ses divers avis, le collège communal motive sa décision comme suit :

[...]

Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Par un courrier officiel, daté du 15 octobre 2015 (pièce 10) le conseil du bénéficiaire du permis a informé le conseil des requérants que son client entendait entamer les travaux «à bref délai».

9. Par conséquent, en date du 17 décembre 2015, les requérants introduisent un recours en annulation contenant une demande de suspension à rencontre du permis d'urbanisme délivré.
10. Par courriel officiel du 27 janvier 2016, le conseil du bénéficiaire du permis informe le conseil des requérants que son client entendait entamer les travaux (pièce 12).
11. Par courriel du 1^{er} février 2016, le conseil des requérants met en demeure le bénéficiaire du permis de ne pas entamer ces travaux afin de permettre à votre Conseil de statuer sur la requête en suspension ordinaire (pièce 13).
12. Par courriel du 1^{er} février 2016, le bénéficiaire du permis confirme au conseil des requérants qu'il n'entend pas attendre l'issue de la procédure en annulation pour mettre en œuvre le permis et que les travaux vont commencer à bref délai, soit «la semaine prochaine après le carnaval et selon la météo» (pièce 14)";

Considérant que la seconde partie adverse demande sa mise hors de cause au motif que la fonctionnaire déléguée a émis trois avis défavorables sur le projet en cause;

Considérant que la deuxième partie adverse a participé à l'élaboration de l'acte attaqué, ce qui justifie son maintien à la cause;

Considérant que chacun des requérants, qui sont tous voisins proches du projet litigieux, expose que, par son ampleur, le bâtiment lui causera un dommage important notamment en termes de vues, de bruits et de circulation;

Considérant que la partie adverse estime que certains de ces inconvénients existent déjà en raison de la ferme dont la démolition est autorisée par l'acte attaqué et que, par ailleurs, les inconvénients dénoncés ne dépassent pas ceux qui sont normaux dans une zone d'habitat à caractère rural;

Considérant qu'il ressort des photos, de la situation respective des requérants et du nombre de logements autorisés (9), ainsi que des dimensions de l'immeuble projeté que celui-ci, quoique implanté en zone d'habitat à caractère rural, modifie sensiblement l'environnement immédiat qui est celui des requérants, que ce soit en matière de vues (les balcons), de circulation (sortie des parking et garage) ou de gabarit; que ce préjudice présente une importance certaine qui justifie l'urgence et qu'en l'occurrence, l'extrême urgence résultant du commencement imminent des travaux justifie la procédure mise en œuvre;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation du principe de bonne administration; qu'ils reprochent à la partie adverse de n'avoir pas répondu aux réclamations faites lors de l'enquête

publique, notamment quant au gabarit estimé excessif de l'immeuble projeté et à son intégration dans l'environnement local;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de l'erreur de fait, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation en ce que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement aux trois avis de la fonctionnaire déléguée, tous défavorables notamment quant à l'ampleur excessive du projet litigieux, celle-ci étant d'avis que le projet finalement autorisé n'est pas différent du précédent et se heurte aux mêmes critiques (notamment quant à ses dimensions excessives) que celles qu'elle avait formulées précédemment;

Considérant que la première partie adverse rappelle la motivation du permis attaqué pour souligner que le projet s'intègre à son environnement, que les dimensions de l'immeuble projeté ne sont aucunement excessives et se rapprochent de celles d'immeubles du quartier, et que la commune a jugé que l'immeuble projeté occuperait quelque 30 % de la superficie des parcelles, ce qui est très raisonnable dans un centre de village; qu'elle fait valoir que l'avis de la fonctionnaire déléguée ne la lie pas;

Considérant que les réclamations émises lors de l'enquête publique portent notamment sur l'ampleur du bâtiment projeté au regard des immeubles environnants (maisons du type villa) et de la configuration des lieux (terrain en pente); qu'ainsi est notamment visé le gabarit de l'immeuble destiné à recevoir neuf logements;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit à ce sujet :

" [...]

Unter Berücksichtigung dessen, dass sich die Beschwerden im Wesentlichen auf die folgende Aspekte beziehen, denen auch die Raumordnungsbehörde in ihrem ungünstigen Gutachten besonderes Augenmerk schenkt und zu denen es gilt Position zu beziehen, nämlich:

- «Höhe und Fläche» des Gebäudes, also dessen Größe: es gilt zu vermerken, dass das neue Gebäude parallel zur Seitenstraße "An den Hofwiesen" geplant wurde. Der schmalere Giebel befindet sich somit zur Hauptstraße, der "Malmedyer Strasse" die längere Fassade zur Seite, was auch der Form des Geländes entspricht. Dies hebt die Enge zur Hauptstraße auf und gibt mehr Freiraum zum Nachbarn und zum Seitenweg. Aus den Unterlagen der Bauakte und anhand der Katasterunterlagen wird ersichtlich, dass zahlreiche umliegende Häuser oder Gebäude relativ groß und hoch sind, doch der Neubau überragt den First des bestehenden Altbaus um nur 1,20 Meter. Die Gesamtgrundstücksfläche hat sich durch den zusätzlichen Geländegewinn im hinteren Bereich des Grundstücks 231c, zwischen dem 1. Bauantrag und dem abgeänderten vorliegenden Bauantrag, beträchtlich vergrößert. Dies ist denn auch die wesentliche Änderung zwischen dem 1. und dem 2. Bauprojekt! Hier wurde ein Besucherparkplatz eingerichtet,

dessen Begrünung später dem Neubau, aber auch dem Gesamtbild des Grundstücks zum Vorteil gereichen dürfte. Nebenbei ist es interessant zu vermerken, dass die Gesamtfläche des Grundstücks 952 m² beträgt und die rein bebaute Grundfläche 326 m² erreicht, was einem Verhältnis von rund 30 % entspräche. Dem Einwand kann in dieser Hinsicht wohl widersprochen werden;

[...]"

Considérant que le projet attaqué concerne les parcelles suivantes :

- selon la demande de permis : les parcelles 231 c partie, 235 a, 232 b partie;
- selon les plans modifiés joints à la demande de permis : les parcelles 231 c partie, 235 a et 232 b partie;
- selon le permis attaqué : les parcelles 231 c, 235 a et 232 b;

Considérant que du plan 4 (de la série des plans modifiés) comparé au plan 4 d'avant modification, il ressort que le lot 2, situé à l'intérieur de la courbe que forme la rue An den Hofwiesen, qui appartient aux consorts DE VALENSART SCHOENMACKERS et est recomposé à la suite d'un échange de terrains ne fait pas partie des parcelles concernées par le permis; que ce lot représente une superficie de 63 m²; que, dans le plan 4 modifié, il est mentionné comme "232 b, Teil/231 c Teil";

Considérant qu'il y a lieu de constater que les plans modifiés font état de l'échange de terrains quant au lot 2 mais ne comportent aucune indication particulière quant au lot 3 au sujet duquel il y aurait un accord entre Johann JOST et le bénéficiaire du permis, selon les déclarations faites à l'audience;

Considérant que les renseignements fournis à l'audience et au vu des différentes pièces du dossier, notamment l'échange de courriels entre le premier auditeur, l'avocat de la première partie adverse et le bénéficiaire du permis attaqué, ne permettent pas de saisir avec exactitude la situation juridique présente et future des différentes parcelles;

qu'en tout cas, en déduisant la superficie du seul lot 2 de l'ensemble des parcelles représentant 952 m² selon l'acte attaqué, l'emprise bâtie (326 m² selon l'acte attaqué) représente non plus "environ 30 %" mais 36,67 %;

Considérant que l'acte attaqué a pris en considération l'ensemble des parcelles 231 c, 235 a et 232 b (952 m²) et une superficie construite de 326 m², pour en arriver à la conclusion qu'environ 30 % seraient construits;

Considérant que, comme l'a très exactement relevé la fonctionnaire déléguée, le projet n'a subi aucun changement quant à la construction proprement dite; que la question du gabarit de l'immeuble projeté, objet des réclamations et des

critiques de la fonctionnaire déléguée, ne trouve pas de réponse adéquate dans l'acte attaqué; qu'en effet, le gabarit d'un immeuble tient non seulement à sa hauteur, mais également à sa longueur et à sa profondeur et s'apprécie aussi notamment eu égard à sa situation, à son implantation et à son orientation;

Considérant que les troisième et quatrième moyens sont sérieux;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 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}.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 28 juillet 2015 par le collège communal de Butgenbach à la S.A. ELSSEN & SÖHNE, relatif à la démolition d'une ancienne ferme et à la reconstruction d'un immeuble à appartements avec garage souterrain (9 unités de logement) à Butgenbach, Malmedyer Straße 18 sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section A, n^{os} 231 c, 235 a et 232 b.

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas opté pour la procédure électronique.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis des référés, le onze février deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.