

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 56.261 du 17 novembre 1995

A. 65.668/VI-12.763

En cause : **PARTING** Michael,
ayant élu domicile chez
Mes Guido ZIANS et
Andrea HAAS, avocats
Heckingstrasse 10
4780 Saint-Vith,
contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

CORMAN Georges,
ayant élu domicile chez
Me Martin HISSEL, avocat,
Aachenerstrasse 18
4700 Eupen.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 septembre 1995 par Michael PARTING, qui tend à la suspension de l'exécution du permis de bâtir accordé le 6 juillet 1995 à Georges CORMAN pour la construction d'équipements de séjour (14 appartements, un logement de concierge, un terrain de sports, un terrain de jeux, une cafétéria et une piscine) à la Calamine, Schnellenberg, parcelle cadastrée section D, n° 2d-8d/pie;

Vu la requête introduite simultanément par le même requérant, qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 11 octobre 1995, par laquelle Georges CORMAN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations;

Vu le rapport de M. VERHULST, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 octobre 1995, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 octobre 1995 à 15 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me ZIANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me JODOCY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes HISSEL et HENRY, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. H. VERHULST, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 30 mars 1993, la S.P.R.L. BATICO, dont le requérant est le gérant, se voit délivrer plusieurs permis de bâtir des maisons unifamiliales au lieu dit "Schnellenberg" à La Calamine.

2. Ces permis sont suspendus, puis annulés par le Conseil d'Etat (arrêts n^{os} 45.099 et 53.790), aux motifs que :

" ... la notion d'"équipements de séjour" ... vise des installations spécifiquement destinées à permettre à ses occupants de profiter des équipements récréatifs et touristiques situés dans la même zone;

l'immeuble pour lequel a été délivré le permis de bâtir litigieux ne répond pas à la notion d'"équipements de séjour", puisqu'il s'agit d'une maison unifamiliale destinée à l'habitation".

3. Le requérant introduit alors une nouvelle demande de permis de bâtir, relative cette fois à la construction d'équipements de séjour devant permettre à leurs occupants d'utiliser les équipements récréatifs se trouvant dans la zone et appartenant au Country Club.

Le permis est accordé en date du 30 juin 1994.

4. Sur un nouveau recours introduit par Wilhelm PUTTMAN et l'A.S.B.L. Country Club BENELUX, quelques jours après le début de l'exécution des travaux, le permis est suspendu par un arrêt n^o 48.768 du 24 août 1994 au motif que :

" les immeubles litigieux consistent en maisons qui ont l'apparence de maisons unifamiliales, semblables, au demeurant, à celles qui ont fait l'objet des permis précédemment annulés par le Conseil d'Etat, les différences étant, d'une part, que les constructions sont regroupées et, d'autre part, que l'aménagement intérieur a été modifié de manière à diviser les maisons en plusieurs logements; que ceux-ci consistent en appartements sur un ou deux niveaux, que rien ne destine spécialement à la résidence occasionnelle de vacances ou de week-end; que le nombre élevé de chambres mentionné comme significatif par l'intervenante ne peut être retenu comme un critère de résidence occasionnelle, étant donné que les locaux dénommés chambres sur le plan peuvent être utilisés à d'autres usages; que la

présence de buanderies dans une partie des logements indique plutôt une occupation permanente;

que l'ensemble conçu par la société dont l'intervenant est le gérant ne comporte aucun équipement récréatif touristique dont les constructions litigieuses seraient un accessoire; que la possibilité d'utiliser les installations voisines du Country Club BENELUX, possibilité au demeurant contestée, n'a pas pour effet de transmuter les bâtiments à usage d'habitation projetés en équipements de séjour greffés sur des équipements récréatifs et touristiques ...".

5. Le requérant modifie son projet et conçoit cette fois des équipements de séjour spécifiquement destinés à permettre à leurs occupants de profiter des équipements récréatifs et touristiques dont le projet prévoit la réalisation dans la même zone.

6. Le 6 juillet 1995, le fonctionnaire délégué délivre au requérant le permis de bâtir les équipements de séjour projetés ainsi que les équipements récréatifs et touristiques qui en constituent l'accessoire nécessaire.

Le permis est motivé comme suit :

" In Anbetracht dessen, dass das Vorhaben auf den Bau von 14 Wohnungen, einer Pförtnernwohnung, sowie verschiedener Freizeit- und Tourismuseinrichtungen (Sportplatz, Schwimmbad, Spielplatz und Cafeteria) hinzielt.

In Anbetracht dessen, dass diese Parzelle laut dem durch Königlichen Erlass vom 23. Januar 1979 genehmigten Sektorenplan Verviers-Eupen sich im Gebiet für Erholungsaufenthalt befindet.

Dass Artikel 181.5.2 des wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Erbe besagt: "Die Erholungs- und Aufenthaltsgebiete sind für Erholungs- und Tourismusausrüstungen, sowie für Aufenthaltseinrichtungen, einschliesslich der Campingplätze, gruppierten Ferienhäuser, Campingwohnplätze und Wochenendwohnparks, bestimmt".

Dass gemäss den Beschlüssen des Staatsrates vom 1. Dezember 1993 und 24. August 1994 über Pro-

jekte für dieselbe Grundstücke, die Aufenthaltseinrichtungen - um in diesem Gebiet zugelassen zu werden - als Nebeneinrichtungen von Erholungs- und Tourismusausrüstungen dienen müssen, die sich in dem betroffenen Gebiet befinden müssen: dass sie ferner eine Gestalt sowie eine Zusammensetzung haben müssen, die ihnen die Zweckbestimmung als Gelegeheitsaufenthalt oder Wochenendaufenthalt gewähren.

In Anbetracht dessen, dass das Projekt die Verwirklichung eines Sportplatzes, eines Schwimmbades, eines Spielplatzes und einer Cafeteria vorsieht:

Dass die geplanten Gebäude in zwei aneinanderstehenden Teilen aufgeteilt worden sind, mit sechs, bzw. acht kleinen Wohnungen mit kleiner Küche, kleinem Salon, kleinem Badezimmer, einem WC, einem oder zwei kleinen Schlafzimmern und keinem Waschraum; dass eine Pfortnerwohnung in einem gesonderten Gebäude vorgesehen worden ist und dass ein Spielraum in dieser Wohnung geplant worden ist:

In Anbetracht dessen, dass die Wohnungen wegen ihrer Abmessungen und ihrer Innenausstattung derart geplant worden sind, dass sie den Bewohnern ermöglichen, die obenerwähnten Tourismus- und Erholungseinrichtungen zu benutzen".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 11 octobre 1995, Georges CORMAN demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que le requérant prend un premier moyen tiré de la violation de l'autorité de la chose jugée en ce que l'acte attaqué ne tient pas compte des arrêts du Conseil d'Etat suspendant ou annulant des permis de bâtir accordés pour les mêmes parcelles;

Considérant qu'ainsi que l'expose la motivation de l'acte attaqué, celui-ci présente d'importantes différences par rapport aux permis de bâtir antérieurement accordés; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un second moyen tiré de la violation de l'article 181 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, en ce qu'il est possible à l'intervenant de n'exécuter qu'une partie des travaux en construisant par exemple les maisons et non les équipements récréatifs, le permis attaqué n'ayant imposé aucun délai pour les constructions de ces équipements, ni prévu que ces équipements devaient être réalisés avant la construction des maisons;

Considérant que cette critique concerne l'exécution de l'acte attaqué; que si l'intervenant se bornait à construire uniquement les maisons, il pourrait s'exposer aux sanctions prévues par la législation sur l'urbanisme pour n'avoir pas respecté la destination prévue au plan de secteur; que l'article 181 du Code wallon de l'aménagement du patrimoine, de l'urbanisme et du territoire n'impose pas à l'administration de fixer un délai pour la réalisation d'une partie des constructions projetées; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande en intervention introduite par Georges CORMAN dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la VI^e chambre, le 17 novembre 1900 nonante-cinq,
par :

MM.	HANOTIAU,	conseiller d'Etat, président,
	LEROY,	conseiller d'Etat,
	KREINS,	conseiller d'Etat,
Mme	NOTEBAERT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.