

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 82.205 du 8 septembre 1999

A.86.422/XIII-1288

En cause : 1. **DAUPHIN** Jean-Claude,
 2. **GRIBAUMONT** Angélique,
 3. **WINDAEL** Claudine,
 4. **THEYS** Marie,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Paul-Emmanuel GHISLAIN, avocat,
 avenue de la Gare 76c
 6840 Neufchâteau,

contre :

1. **la Commune de Virton**,
2. **la Région wallonne**, représentée
 par son Gouvernement.

Partie intervenante :

PAVANELLO Jean-Louis,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Clémentine 3
1190 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 31 août 1999 par Jean-Claude DAUPHIN, Angélique GRIBAUMONT, Claudine WINDAEL et Marie THEYS, qui tend à la suspension, selon la procédure de l'extrême urgence, de l'exécution du "permis de bâtir" délivré le 1^{er} juillet 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Virton à Monsieur et Madame

PAVANELLO-CAPELLE et relatif à la construction d'une habitation unifamiliale et d'une piscine à Virton, rue chemin Morel, section B 196a-196b;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu l'ordonnance du 2 septembre 1999, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 6 septembre 1999 à 14.30 heures;

Vu la requête introduite le 6 septembre 1999 par laquelle Jean-Louis PAVANELLO demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu le dossier administratif déposé par les parties adverses;

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

Entendu, en leurs observations, Me GHISLAIN, avocat, comparaissant pour les requérants, Me HENDRICKX, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et Me LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que, par requête introduite le 6 septembre 1999, Jean-Louis PAVANELLO demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants exposent comme suit les faits de la cause :

" Les requérants sont propriétaires chacun d'une maison d'habitation sise chemin Morel à Saint-Mard.

Les immeubles d'habitation appartenant aux parties requérantes sont tous trois situés juste en face de la parcelle cadastrée n° 196A-196B appartenant aux consorts PAVANELLO-CAPELLE.

Les consorts PAVANELLO-CAPELLE ont introduit le 15 avril 1999 une demande de permis de bâtir sur leur terrain sis chemin Morel à 6762 Saint-Mard, cadastré n° 196A et 196B (...).

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Virton a accusé réception de cette demande en signalant que le dossier déposé était incomplet (...).

Le collège des bourgmestre et échevins a cependant ordonné malgré le caractère incomplet du dossier la tenue d'une enquête publique conformément aux articles 332 et suivants du décret wallon du 27 novembre 1997 contenant les dispositions organiques de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

En effet, la demande de permis d'urbanisme déposée par les consorts PAVANELLO-CAPELLE devait être soumise à une enquête publique en application de plusieurs dispositions contenues dans l'article 330 du décret wallon.

Le 16 avril 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Virton émit un avis réservé concernant cette demande étant donné que le projet envisagé compromettrait la destination générale de la zone et son caractère architectural.

Le collège échevinal précisait : «Considérant qu'il ressort du dossier déposé :

1. que le volume du bâtiment ne permettra pas une intégration harmonieuse dans le quartier et risque «d'écraser» les maisons situées en face;
2. que la façade à rue, avec un mur aveugle, ne correspondra nullement à l'architecture de cette rue;
3. que le grenier pourra à l'avenir constituer un troisième niveau, nécessitant une enquête de commodo et incommodo».

Le 28 avril 1999, les consorts PAVANELLO-CAPELLE complétèrent leur dossier notamment en déposant une

demande de dérogation au règlement général sur les bâtisses en site rural.

La demande de dérogation vise les articles 330, 419 et 427 du nouveau code wallon.

Les consorts PAVANELLO-CAPELLE demandèrent pas moins de 10 dérogations.

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Virton accusa réception de la demande de permis d'urbanisme le 30 avril 1999 et considéra que le dossier était complet (...).

L'enquête publique débuta le 30 avril 1999 et se termina le 14 mai 1999.

Dans le cadre de l'enquête publique, 10 réclamations furent adressées à l'administration communale par écrit.

Les parties requérantes ont toutes adressé à l'administration communale des réclamations écrites (...).

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Virton émit un avis conditionné le 28 mai 1999.

Le collège des bourgmestre et échevins précisa : «Emet un avis conditionné à la prise en considération des éléments suivants :

1. la hauteur de l'immeuble projeté doit être diminuée de façon significative en réduisant :
 - a) le niveau d'implantation de l'habitation par rapport à celui de la voirie;
 - b) la hauteur des combles;
2. en ce qui concerne le bâtiment annexe (piscine), les fenêtres du pignon nord doivent respecter la verticalité que l'on retrouve en façade principale».

Le 21 juin 1999, le fonctionnaire délégué de la direction générale de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme d'Arlon adressa un avis favorable sur la demande de dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural en ce qui concerne six points et qu'il déclara ne pas se prononcer concernant deux demandes de dérogations dans la mesure où ces demandes n'ont pas été répercutées par le collège des bourgmestre et échevins et cela en violation de l'article 114 du code wallon qui dispose que le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations pour autant que la demande soit préalablement soumise

aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins (...).

Le même jour, soit le 21 juin 1999, le fonctionnaire délégué de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme d'Arlon adressa au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Virton un avis défavorable concernant la demande de permis de bâtir au motif que «le projet présenté ne respecte pas le règlement général sur les bâtisses en site rural d'application pour le site concerné en ce qui concerne :

- le niveau d'implantation de l'habitation par rapport à la voirie et particulièrement les accès garage en pente montante;
- la hauteur sous corniche du volume principal avec quatre niveaux».

Le fonctionnaire délégué conclut, en vertu de l'article 108, § 2, du code wallon, à un avis défavorable (...).

Le fonctionnaire délégué précisa cependant qu'une demande de dérogation sur ces deux points pourrait recevoir son accord pour autant qu'elle soit relayée par le collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Virton, réuni le 25 juin 1999, décida de solliciter : «Dérogation en ce qui concerne le niveau d'implantation par rapport à la voirie et particulièrement les accès du garage en pente montante dans la mesure où en cas d'exigence d'une implantation au niveau de la voirie un déblai important serait à enlever; Dérogation également pour la hauteur sous corniche du volume principal dont le dernier étage est à destination de combles, avec une réduction de 30 cm de la hauteur par rapport au dossier présenté».

Le 30 juin 1999, le fonctionnaire délégué de la direction générale de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme d'Arlon accorda la dérogation au règlement général sur les bâtisses en site rural concernant les deux dernières demandes encore litigieuses à savoir le niveau d'implantation de l'immeuble par rapport à la voirie et la hauteur du volume principal (...).

Le 1^{er} juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Virton délivra le permis aux consorts PAVANELLO-CAPELLE (...).

Ce permis constitue l'acte attaqué";

Considérant que les parties adverses et intervenante contestent le recours à la procédure d'extrême urgence, au motif que les travaux auraient débuté le 6 août 1999; qu'elles déposent à cet égard les copies d'une lettre de l'intervenant à la commune afin de l'aviser du début des travaux le 6 août 1999, d'un document du 2 août 1999 de l'entrepreneur et de diverses attestations établies respectivement les 2, 3 et 5 septembre 1999;

Considérant que les parties requérantes soutiennent que les travaux ont été entamés le 16 août et non le 6 août 1999; que, selon elles, le permis n'aurait pas été affiché, du moins pas avant le 16 août, ce que dément la partie intervenante; que les parties requérantes relèvent que le permis attaqué, qui devait leur être notifié puisqu'elles avaient introduit des réclamations, ne l'a été que le 16 août 1999; que toutefois ni les parties requérantes ni le dossier administratif de la commune de Virton ne fournissent la preuve d'une telle notification;

Considérant que les parties développent des thèses contraires en fait; que la commune de Virton, auteur de l'acte attaqué, ne fournit aucune preuve de la notification du permis aux requérants, celle-ci étant rendue obligatoire par l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que, dans ces circonstances, les parties adverses et intervenante ne fournissent pas d'éléments suffisants pour contredire l'affirmation des requérants quant au moment du début des travaux et de la prise de connaissance de l'acte attaqué; qu'il y a lieu de relever, à titre accessoire, que le délai de recours en annulation commence à courir, pour les requérants, à partir de la notification, légalement obligatoire, de l'acte attaqué et pour autant que cette notification mentionne les voies de recours; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la demande, de la violation des articles 113, 114 et 323 du CWATUP; que, dans une première branche, ils relèvent que les dérogations aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, accordées par le fonctionnaire délégué, ne peuvent l'être qu'à titre exceptionnel selon l'article 114 précité; qu'ils contestent en l'espèce le caractère exceptionnel des dérogations; que, dans une seconde branche, ils critiquent la circonstance que le collège des bourgmestre et échevins de Virton n'ait pas fait de proposition motivée de demande de dérogations;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que, dans son avis défavorable du 21 juin 1999, le fonctionnaire délégué écrivait ce qui suit :

" Dès à présent, je signale qu'une demande de dérogation sur ces deux points, relayée par le collège des bourgmestre et échevins, pourrait recevoir mon accord dans la mesure où, d'une part, le dispositif d'accès est une réponse adéquate au relief du terrain particulièrement délicat et, d'autre part, le gabarit réellement apparent, tenant compte de la présence du mur d'enceinte, s'approche des 2 niveaux prescrits dans le règlement général sur les bâtisses en site rural, la situation en surplomb étant liée aux spécificités du terrain";

Considérant que, le 21 juin 1999, le fonctionnaire délégué envoyait au collège la lettre suivante :

" Faisant suite à la demande dont références ci-dessus;

Attendu que l'enquête réglementaire s'est déroulée du 30 avril 1999 au 14 mai 1999;

Considérant que durant cette période, 10 lettres de réclamations ont été introduites;

Vu l'avis réservé du collège des bourgmestre et échevins du 23 avril 1999;

Vu l'avis conditionnel du collège des bourgmestre et échevins du 1^{er} juin 1999;

Vu le contexte bâti existant montré par le reportage photographique notamment des murs de soutènement en bord de voirie et des volumes importants avec des croupes complètes.

J'émetts un avis favorable sur la demande de dérogation au règlement général sur les bâtisses en site rural qui concerne :

- l'implantation en recul de l'alignement avec référence limite à rue et non latérale (art. 330);
- l'implantation en fonction du terrain naturel (art. 419a);
- la toiture à 4 versants (419c et 427b);
- la réalisation d'une pénétration en toiture avant avec couverture en zinc (art. 419c);
- les débordements de toiture (art. 419c);
- les pentes de toiture de 35° (art. 427b).

Par contre, je ne puis me prononcer sur la demande en ce qui concerne :

- la création de 3 niveaux + toiture (art. 330 et 427b);
- les garages à 90 cm. au-dessus du niveau voirie (art. 419b).

En effet, ces 2 points de la demande ne sont pas répercutés dans la délibération du collège des bourgmestre et échevins de Virton, du 1^{er} juin 1999, conformément à l'article 114 du CWATUP qui exige que les demandes de dérogation fassent l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins";

Considérant que, le 25 juin 1999, le collège décide de demander les deux dérogations suggérées dans l'avis défavorable du 21 juin 1999 du fonctionnaire délégué, sans la moindre motivation; que, le 30 juin 1999, le fonctionnaire délégué accorde les deux dérogations sollicitées;

Considérant, d'une part, que les deux dérogations finalement accordées le 30 juin 1999 ont fait l'objet d'une demande émanant du collège des bourgmestre et échevins le 25 juin 1999, et ce à la suite de la suggestion précédemment faite par le fonctionnaire délégué; que, toutefois, aucune motivation n'est donnée dans la proposition du collège et ce en violation de l'article 114 du CWATUP;

Considérant, d'autre part, que, selon le même article 114 du CWATUP, le fonctionnaire délégué ne peut accorder des dérogations qu'à titre exceptionnel, ce qui suppose nécessairement que, lors de l'octroi de ces dérogations, il en justifie le caractère exceptionnel; que tant dans son "avis favorable" du 21 juin 1999 sur six des dérogations demandées - avis qu'il faut comprendre comme étant une décision d'octroi desdites dérogations et non comme un avis - que dans sa décision du 30 juin 1996 accordant deux autres dérogations, le fonctionnaire délégué donne la même motivation, à savoir : "Vu le contexte bâti existant montré par le reportage photographique notamment des murs de soutènement en bord de voirie et des volumes importants avec des croupes complètes"; qu'une telle motivation concernant au total huit dérogations ne justifie en rien le caractère exceptionnel de l'octroi de chacune d'elles; qu'à cet égard, les deux décisions ne satisfont pas aux exigences de l'article 114 du CWATUP;

Considérant que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que les requérants prennent un moyen - le premier de la demande - de la violation de l'article 108 du CWATUP en ce que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable et a accordé par deux actes distincts des dérogations, seules celles-ci étant reproduites dans le préambule du permis attaqué;

Considérant que les requérants prennent un moyen - le cinquième de la demande - de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que le permis d'urbanisme attaqué - improprement appelé permis de bâtir - est dépourvu de toute motivation;

Considérant que le permis d'urbanisme ne contient que la reproduction de l'avis du 21 juin 1999 et de la décision du 30 juin 1999 du fonctionnaire délégué, tous deux relatifs aux dérogations; que le fonctionnaire délégué n'a nullement précisé "en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis" "en raison de circonstances urbanistiques et architecturales locales"; qu'il s'est seulement prononcé sur des dérogations; qu'ainsi l'article 108, § 2, alinéa 1^{er}, du CWATUP a été violé; que le permis délivré ne comporte aucune motivation ni quant au point visé audit article 108, § 2, ni quant aux réclamations; que, dès lors, les premier et cinquième moyens sont manifestement sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué, lequel tiendrait essentiellement, selon les parties requérantes, au gabarit de l'immeuble projeté, à l'existence d'un mur aveugle à front de rue sur une hauteur de 3,30m, de la perte de luminosité et de la vue panoramique que les futurs habitants de cet immeuble auraient sur les maisons des requérants, qu'il ressort des débats à l'audience qu'en raison de ce que l'immeuble projeté serait construit non à front de rue mais en retrait et de ce qu'actuellement il y a déjà un mur de soutènement, que le préjudice allégué ne peut être tenu pour grave;

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 requête en intervention introduite par Jean-Louis PAVANELLO dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Jean-Louis PAVANELLO, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le huit septembre 1900 nonante-neuf par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.