

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 102.361 du 21 décembre 2001

A.109.086/XIII-2325

En cause : **DANLOY** Gérard,
ayant élu domicile chez
Me Michel DELNOY, avocat,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de La Roche-en-Ardenne,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 17 août 2001 par Gérard DANLOY, tendant à la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré le 13 juin 2001 à Monsieur André LENGLER pour l'extension d'un commerce et d'un logement existants sur un bien sis à La Roche, cadastré 1^{ère} division, section A, n° 30c² et, pour autant que de besoin, (de la) dérogation au plan communal d'aménagement accordée par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme en date du 1^{er} juin 2001";

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

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 octobre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 13 novembre 2001 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, le requérant et Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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. Gérard DANLOY, domicilié à La Roche-en-Ardenne, Samrée 45A, expose qu'il est propriétaire d'une maison d'habitation située sur le territoire de la même commune, rue de Cielle, 13. Il précise que ce bâtiment, comme les autres dans la même rue, dispose d'une double façade à front de voirie, en ce sens que l'une des façades donne sur la rue de Cielle tandis que l'autre fait face au quai de l'Ourthe.

Cette maison jouxte un bâtiment qui est situé au numéro 15 de la rue de Cielle sur un terrain cadastré 1^{ère} division, section A, n° 3Oc², et qui appartient à André LENGLER, lequel l'a affecté à un usage mixte d'habitation et de commerce, en l'occurrence une quincaillerie.

2. Le 17 avril 2001, M. et M^{me} André LENGLER introduisent auprès de l'administration communale de la ville de La Roche-en-Ardenne une demande de permis "de bâtir" en vue d'être autorisés à construire sur leur terrain une "extension d'un commerce et d'un logement existants".

Le dossier contient une demande tendant à obtenir, selon ses termes mêmes, deux dérogations au plan particulier d'aménagement (P.P.A.) numéro 2, concernant la toiture de la terrasse arrière et le dépassement à concurrence de plus de trois mètres des bâtiments voisins.

3. La demande de permis est soumise à l'enquête publique du 23 avril au 7 mai 2001. Au cours de celle-ci, deux réclamations sont introduites qui émanent des propriétaires des immeubles voisins du projet litigieux; ceux-ci se plaignent que la réalisation de ce projet réduira le champ visuel à partir de leurs immeubles et entraînera une perte de clarté.

Dans le rapport de clôture de l'enquête publique rédigé le 7 mai 2001, le collège des bourgmestre et échevins écrit préciser "que le projet semble effectivement préjudiciable pour les riverains".

4. Néanmoins, le même jour, soit le 7 mai 2001, le collège des bourgmestre et échevins, considérant que "l'extension d'un commerce et d'un logement existants telle que proposée n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales propres à la ville de La Roche", décide de solliciter la décision du fonctionnaire délégué quant à l'octroi ou non de la dérogation demandée aux prescriptions du P.P.A. et ce en ce qui concerne la "toiture-terrasse".

5. Le 1^{er} juin 2001, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation "qui concerne la construction d'un bâtiment dépassant en profondeur de plus de 3M. les bâtiments voisins".

Cette décision, qui constitue le second acte attaqué, est ainsi motivée :

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

Attendu que l'enquête réglementaire s'est déroulée du 23 avril au 7 mai 2001;

Considérant que durant cette période, 2 réclamations ont été introduites, liées à la restriction visuelle causée par le projet;

Vu que le projet d'extension se situe à front de voirie, sur la propriété du demandeur et que cela permet de donner un visage à cette rue;

Vu les fiches de visite du 7 décembre 2000 et du 8 mars 2001;

Vu l'avis favorable du ministère wallon de l'équipement et des transports du 26 avril 2001;

Vu le rapport du collège des bourgmestre et échevins du 7 mai 2001".

6. Le 13 juin 2001, le collège des bourgmestre et échevins accorde à André LENGLER le permis d'urbanisme l'autorisant à réaliser son projet d'extension. Il a été notifié à M. et M^{me} DANLOY le 22 juin 2001.

Ce permis, qui constitue le premier acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par M. André LENGLER, domicilié rue de Cielle, 15 à 6980 LA ROCHE;

Attendu que cette demande est relative à un bien sis à La Roche, 1^{ère} Division, cadastré Section A, n° 30c²;

Attendu qu'elle a pour objet l'obtention d'un permis d'urbanisme en vue de l'extension d'un commerce et d'un logement existants

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 17.04.01;

Vu les articles 301 à 304 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu la loi communale;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité organisant l'instruction et la publicité de certaines demandes de permis de bâtir;

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien un plan particulier d'aménagement, que ce plan particulier est le n° 2

Vu la demande de dérogation sollicitée par le demandeur et accordée par le fonctionnaire délégué dans son courrier du 1.06.01

Par ces motifs,

ARRETE

Article 1^{er} : Le permis est délivré à M. André LENGLER qui devra réaliser les travaux suivant les plans produits à l'appui de sa demande.

Conformément à l'article 390 du CWATUP la découverte fortuite de biens ou structures archéologiques doit être signalée au bourgmestre de la commune. A toutes fins utiles elle sera également signalée au Service des Fouilles de la Région Wallonne. Personne à contacter : Monsieur Ph. MIGNOT, Palais Abbatial de St

Hubert (061/61.26.14) ou D. HENROTAY, Place des Chasseurs Ardennais à Arlon (063/22.03.69).

Article 2.: Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 3.: Le titulaire du permis avertit par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou d'accomplir ces actes.

Article 4.: Conformément à l'article 87 du CWATUP, les travaux doivent être commencés de manière significative endéans les 2 ans et ils doivent être terminés endéans les 5 ans. A défaut le permis est périmé.

Article 5.: Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du Travail.

En séance à La Roche, le 13.06.01";

Considérant que la seconde partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours quant au second acte attaqué au motif qu'il ne constituerait pas un acte exécutoire;

Considérant que le second acte attaqué est la décision du fonctionnaire délégué d'accorder une dérogation au plan particulier d'aménagement (P.P.A.); qu'il ne s'agit pas de l'avis du fonctionnaire délégué, lequel n'est pas susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation puisqu'il n'est qu'un acte préparatoire au moins tant qu'il n'est pas défavorable, mais bien d'une véritable décision qui modifie l'ordonnancement juridique afin de permettre l'octroi d'un permis d'urbanisme;

Considérant qu'un moyen, le deuxième de la demande, invoque une illégalité du permis octroyé en dérogation au P.P.A.; que, dès lors, non seulement la décision de dérogation au P.P.A. prise par le fonctionnaire délégué est, en soi, susceptible d'être attaquée en annulation mais encore, en l'espèce, un moyen a trait à cette dérogation; qu'il s'ensuit que la demande de suspension est recevable quant au second acte attaqué; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des articles 4, 114 et 330 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que l'acte attaqué ne laisse transparaître aucun des motifs sur lesquels il est éventuellement basé, que n'y sont visés que les dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que la décision du fonctionnaire délégué

relative à la dérogation au plan particulier d'aménagement et que n'y figure aucune réponse aux deux réclamations introduites lors de l'enquête publique, alors que, suivant la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif individuel doit être assorti d'une motivation formelle adéquate et que, lorsqu'une enquête publique est organisée et donne lieu à des réclamations, l'autorité compétente a l'obligation de les examiner, de les suivre ou d'indiquer dans l'acte les raisons pour lesquelles elle s'en écarte;

Considérant que l'acte attaqué ne contient aucune indication relative aux motifs de fait servant de fondement à l'octroi du permis d'urbanisme, indication qui est prescrite par les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, si le préambule de l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins se réfère à la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué dans son courrier du 1^{er} juin 2001, la teneur de celui-ci n'est ni reproduite ni même résumée dans le corps de l'acte, de même qu'il n'apparaît ni du permis ni du dossier administratif que la décision du fonctionnaire délégué aurait été annexée au permis d'urbanisme; qu'en outre, la décision du fonctionnaire délégué a un objet spécifique, à savoir l'octroi ou non de la dérogation au plan particulier d'aménagement, de telle sorte que ses motifs ne suffiraient pas encore à justifier en droit l'octroi du permis d'urbanisme puisque celui-là n'est pas une conséquence découlant de plein droit de celui-ci; que ni l'acte attaqué ni le dossier administratif n'énoncent les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins a considéré que le projet était conforme au bon aménagement des lieux et qu'il fallait écarter les objections émises lors de l'enquête publique alors même que, dans sa délibération du 7 mai 2001, il avait affirmé que "le projet semble effectivement préjudiciable pour les riverains" et que, selon l'article 3 du P.P.A., le commerce ne peut être admis dans la zone considérée que s'il ne nuit pas au voisinage; que, quant à la motivation en droit figurant au préambule de l'arrêté du collège, elle est inexacte dès lors qu'elle se réfère à des dispositions de l'ancien CWATUP; qu'il en va de même en ce qui concerne le renvoi à l'article 390 du CWATUP auquel procède l'article 1^{er} du dispositif du premier acte attaqué; que le premier moyen est manifestement sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 114 du CWATUP et de la loi du 29 juillet 1991 précitée en ce que le permis attaqué a été délivré en dérogation au plan communal d'aménagement applicable et que le collège s'est borné à solliciter une décision relative à "l'octroi ou non" de la dérogation sans que sa position transparaît de la motivation formelle de cette demande, alors que, suivant l'article 114 du CWATUP, toute dérogation ne peut être accordée que sur la base d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et

échevins et qu'il convient que la motivation d'une telle proposition soit particulièrement soignée, s'agissant d'un élément qui ne peut être accordé qu'à titre exceptionnel;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué accorde une dérogation au P.P.A. en ce "qui concerne la construction d'un bâtiment dépassant en profondeur de plus de 3M. les bâtiments voisins" alors que le collège des bourgmestre n'avait demandé une dérogation au P.P.A. que pour la "toiture-terrasse";

Considérant que le collège n'a pas demandé de dérogation pour la profondeur et que la nécessité d'une telle dérogation n'apparaît pas des extraits du plan particulier d'aménagement que la commune a versés aux débats;

Considérant qu'en soumettant le projet à l'enquête publique pour la raison que le bâtiment dépasse de plus de trois mètres les immeubles voisins, le collège a fait application de l'article 247, 2°, de l'ancien CWATUP qu'il vise au préambule du permis mais qui n'est pas applicable en l'espèce et qui contient une règle différente de celle qu'énonce l'actuel article 330, 2°, du nouveau CWATUP;

Considérant que la proposition de dérogation formulée le 7 mai 2001 par le collège des bourgmestre et échevins est motivée d'un point de vue formel par le considérant aux termes duquel "l'extension d'un commerce et d'un logement existants telle que proposée n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales propres à la ville de La Roche"; qu'une motivation aussi générale et sommaire qui ne révèle pas les raisons concrètes pour lesquelles le collège est d'avis qu'il y aurait lieu d'accorder la dérogation pour les deux points sur lesquels le projet s'écarterait du plan particulier d'aménagement, équivaut à une clause de style et ne satisfait pas à l'exigence qu'énonce l'article 114 du CWATUP, que la motivation doit porter non seulement sur la nécessité d'une dérogation mais aussi sur son caractère exceptionnel, ainsi que le prévoit l'article 114, alinéa 1^{er}; que cette insuffisance est encore aggravée par la motivation de la décision du fonctionnaire délégué octroyant la dérogation dès lors que cette motivation n'est guère plus explicite lorsqu'elle se borne à affirmer que "le projet d'extension se situe à front de voirie, sur la propriété du demandeur et que cela permet de donner un visage à cette rue"; que le deuxième moyen est manifestement sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et de l'arrêté d'exécution du 31 octobre 1991, en ce que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est établie sur le

modèle de l'annexe I.A. de l'arrêté du 31 octobre 1991, qu'il en résulte que la notice ne contient aucune information relative à l'intégration du projet par rapport au cadre bâti et non bâti, à la compatibilité du projet avec le voisinage ou aux risques d'autres nuisances éventuelles et que la notice aurait à tout le moins dû comprendre des indications relatives à l'impact du projet sur la vue, l'intimité, la luminosité et la salubrité de la maison du requérant, alors que, suivant cet arrêté, les notices qui accompagnent les demandes de permis d'urbanisme doivent être établies sur le modèle de l'annexe I.C.;

Considérant que s'il est exact que la notice qui accompagne la demande de permis d'urbanisme n'est pas rédigée sur la base du formulaire qu'établit l'annexe I.C. de l'arrêté du 31 octobre 1991 pour "la demande de permis de bâtir ou de lotir, Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, articles 41 et 53", il y a surtout lieu de relever que les informations que fournit la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, qui ne donne pratiquement aucun renseignement concret au sujet du projet litigieux permettant à l'autorité compétente d'évaluer en connaissance de cause les incidences de ce projet sur l'environnement, sont à ce point sommaires et lacunaires que cela équivaut à une absence de notice, ce qui devra entraîner l'annulation du permis attaqué, et ce en vertu de l'article 5, alinéa 2, 1°, du décret du 11 septembre 1985; que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article 107 du CWATUP, des principes de bonne administration et du bon aménagement et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que le projet autorisé aura d'importantes conséquences négatives en ce qui concerne la vue, l'intimité, la luminosité et la salubrité de l'habitation du requérant, alors que les dispositions visées au moyen imposaient à la première partie adverse de prendre ces circonstances en compte et de refuser le permis sollicité;

Considérant que, pour être recevable, un moyen doit exposer non seulement les règles de droit qui auraient été violées par l'acte attaqué mais aussi, et de manière suffisamment précise, la manière dont elles l'auraient été; que tel n'est pas le cas en l'occurrence; qu'en conséquence, il est irrecevable;

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate du permis attaqué :

" L'acte attaqué aura pour conséquence :

- de supprimer une part importante de la vue que le requérant peut avoir de la terrasse ainsi que du premier étage de son habitation (pour la vue actuelle, voir les photos, pièce 15; pour se faire une idée de la suppression, voir les plans, pièces 4 et 5, ainsi que les photos, pièces 16 et 17);
- de supprimer une part importante de luminosité et d'ensoleillement dont la maison du requérant bénéficie, tant en ce qui concerne la terrasse (déjà pas très grande, voir photo, pièce 18) qu'en ce qui concerne les pièces du premier étage (voir les mêmes pièces qu'en ce qui concerne la vue);
- de faire de la terrasse de l'habitation du requérant un espace quasiment clos et entouré de quatre murs, mettant en péril sa salubrité (voir les pièces 4 et 5 et 16 à 18);
- du fait de la terrasse projetée (en dérogation au plan communal d'aménagement) de priver le requérant de toute intimité dans son habitation (voir les mêmes pièces);
- d'augmenter le niveau sonore à subir dans l'habitation du requérant du côté du quai de l'Ourthe, du fait de l'entrée commerciale qui sera implantée dans l'extension projetée.

Il s'agit là d'un préjudice grave.

Compte tenu des difficultés concrètes auxquelles le requérant sera confronté pour obtenir la remise en état des lieux d'une telle construction une fois l'annulation du permis obtenue, il s'agit d'un préjudice difficilement réparable";

Considérant que le préjudice tel qu'il est allégué par le requérant n'est contesté par aucune des autres parties litigantes; qu'il est corroboré par les pièces du dossier;

Considérant que le requérant n'habite pas l'immeuble dont il est propriétaire et qui est voisin du projet litigieux; que même si l'immeuble est à vendre et même s'il n'est pas habité par le requérant, il n'en demeure pas moins que celui-ci peut décider d'y habiter, ou de le retirer de la mise en vente aussi longtemps qu'il en est le propriétaire; que, dès lors, le préjudice lui est personnel;

Considérant que le préjudice allégué est grave et difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 juin 2001 à André LENGLER pour l'extension d'un commerce et d'un logement existants sur un bien sis à La Roche, cadastré 1^{ère} division, section A, n° 30c² et de la dérogation au plan communal d'aménagement accordée par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme en date du 1^{er} juin 2001.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-et-un décembre deux mille un par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.