

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 139.954 du 31 janvier 2005

A.157.241/XIII-3551

En cause :

1. **DEHOUX** Renée,
chemin de Grambais 5
1400 Nivelles,
2. **DELESPESE** Jacques,
rue Haute Bourlotte 39
7830 Hoves,
3. **STRANARD** Daniel,
rue de Marchienne 90
6044 Roux,
4. **VAN DEN HERREWEGHE** (Madame),
rue de Marchienne 90
6044 Roux,

contre :

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

Partie intervenante :

ROSSI Olivier,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 5 novembre 2004 par Renée DEHOUX, Jacques DELESPESE, Daniel STRANARD et Madame VANDEN HERREWEGHE, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 5 juillet 2004 du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accordant, sur recours, un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame ROSSI pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis à Nivelles, chemin de Grambais et cadastré 1^{ère} division, section A4, n° 301b;

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

Vu la requête introduite le 6 décembre 2004 par laquelle Olivier ROSSI demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2005 fixant l'affaire à l'audience du 20 janvier 2005 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, Me A. CORNET, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. HOUYET, 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 8 décembre 2003, Monsieur et Madame ROSSI introduisent auprès de l'administration communale de Nivelles une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis à Nivelles, chemin de Grambais, cadastré 1^{ère} division, section A4, n° 301b.

Ce terrain se situe en zone agricole au plan de secteur.

2. Le 22 décembre 2003, la direction générale de l'agriculture du Ministère de la Région wallonne émet un avis défavorable sur la demande.

3. Comme la demande de permis implique une dérogation sur la base de l'article 112 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP 2002), une enquête publique est organisée du 1^{er} au 15 janvier 2004. Des réclamations sont émises par les requérants.

4. Le 14 janvier 2004, la commission consultative de l'aménagement du territoire donne un avis favorable.

5. Le 26 janvier 2004, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable et propose au fonctionnaire délégué de déroger au plan de secteur pour autoriser la construction de l'habitation projetée en zone agricole. Cette lettre est communiquée au fonctionnaire délégué le 2 février 2004.

6. Le 9 mars 2004, le service des monuments et des sites du Ministère de la Région wallonne donne un avis défavorable.

7. Le 12 mars 2004, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable et refuse la dérogation.

8. Le 22 mars 2004, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis sollicité, au motif, notamment, que "l'avis (...) du fonctionnaire délégué transmis en date du 12 mars 2004 n'a pas été envoyé au collège des bourgmestre et échevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code précité".

9. Le 14 avril 2004, le fonctionnaire délégué forme recours auprès du Gouvernement wallon contre le permis au motif que "les conditions permettant l'application éventuelle de l'article 112 ne sont pas rencontrées; que les deux habitations entre lesquelles est situé le terrain visé par la demande ne sont pas situées à front de voirie".

Il en est accusé réception le 21 avril 2004.

10. Le 10 juin 2004, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine propose d'accueillir le recours et de refuser le permis.

11. Le 10 juin 2004, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable quant à l'octroi du permis.

12. Le 5 juillet 2004, le Ministre accorde le permis sollicité. Celui-ci constitue l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 6 décembre 2004, Olivier ROSSI demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de "la violation des articles 35, 112 et 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, de l'excès de pouvoir, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur dans les motifs, et de l'absence de motifs.

En ce que l'acte dont la suspension est demandée autorise la construction d'une habitation d'un gabarit important en zone agricole,

Alors que en vertu des dispositions visées au moyen, la construction d'une habitation en zone agricole est interdite dès le moment où cette habitation ne constitue pas le logement de l'exploitant dont l'agriculture constitue la profession.

Et alors que, le terrain visé par le projet n'est pas situé entre deux habitations et que le terrain et les habitations ne sont pas situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique équipée en égouttage et que la construction projetée ne s'intègre pas au site bâti et non bâti, compromet l'aménagement de la zone et ne contribue pas au maintien et à la formation du paysage";

Considérant que l'article 112 du CWATUP 2002 est rédigé comme suit :

" A l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;

2° ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

3° les constructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

Toutefois, aucun permis ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins";

Considérant que, s'agissant d'une dérogation, elle est de stricte interprétation;

Considérant que des plans figurant au dossier administratif, il ressort que le terrain sur lequel se trouverait la construction litigieuse se situe entre une habitation située à front de voirie sur la parcelle 300c et une autre habitation qui n'est pas située à front de voirie - il s'agit d'une ferme -; que, d'ailleurs, l'autre habitation sise au-delà de la ferme, sur la parcelle 296c n'est pas non plus implantée à front de voirie; qu'ainsi, la condition visée à l'article 112, alinéa 1^{er}, 2°, du CWATUP 2002 n'est pas remplie pour que la dérogation au plan de secteur puisse être accordée; que le premier moyen est manifestement sérieux;

Considérant que les requérants exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate du permis attaqué :

" Monsieur STRANARD et Madame VAN DEN HERREWEGHE sont propriétaires de la métairie et ont l'intention de l'aménager en vue d'y habiter.

La métairie et le pré dont ils sont propriétaires étant situés au moins 2 mètres en contrebas du projet, celui-ci, de par son gabarit et son implantation, leur enlèvera définitivement toute vue sur une plage agricole déserte et les priverait de tout ensoleillement à partir de 11h00 du matin, le terrain étant orienté sud-est (pièce 28 clichés photographiques).

Ce projet les priverait également de toute la luminosité dont ils bénéficient actuellement.

En outre, ainsi que le révèle la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, tous les rejets d'eau du projet se feront sur et dans le sol et eu égard au caractère argileux du terrain et à sa déclinaison, le terrain des requérants étant situé en contrebas du terrain litigieux, les eaux du projet risquent d'inonder la métairie et le pré avoisinant appartenant aux requérants, Monsieur STRANARD et Madame VAN DEN HERREWEGHE.

Ce risque d'inondation existe également pour les occupants de la Ferme de la Rose où résident Madame DEHOUX et Monsieur DELESPESE, dont la ferme et les

étables sont également situés en contrebas par rapport au projet, et ce eu égard à l'absence du réseau d'égouttage chemin de Grambais.

Ainsi qu'il a été démontré à l'occasion du deuxième moyen, un examen de la carte IgN et des clichés photographiques révèle que le projet doit s'édifier à un niveau qui dépasse de 3 mètres le niveau où est installé la Ferme de la Rose et de 2 mètres le niveau où est installé la métairie de sorte que les eaux évacuées par un projet d'une telle importance risquent d'entraîner de graves inondations au sein de la Ferme de la Rose et de la métairie, d'autant plus que le Chemin de Grambais n'est pourvu d'aucun réseau d'égouttage.

L'atteinte irrémédiable que risque de causer l'édification du projet à la zone agricole constitue en soi un risque de préjudice grave difficilement réparable pour l'ensemble des requérants.

Il est en effet indéniable que la construction projetée, qui a un gabarit important et une architecture moderne, en totale disharmonie avec la Ferme de la Rose et la métairie et les fermes avoisinantes, portera une atteinte irréversible au caractère typiquement agricole et harmonieux de la zone agricole (pièce 28 - clichés photographiques).

L'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable suite à l'exécution de l'acte attaqué en raison du fait que le projet ne contribue nullement au maintien et à la formation du paysage qui entoure la Ferme de la Rose et la métairie, ainsi que l'exige l'article 35 du CWATUP mais au contraire détruit le paysage.

En raison du caractère objectif du recours en annulation et de la demande de suspension qui lui est connexe, le préjudice grave difficilement réparable que l'exécution immédiate d'un acte attaqué risque de causer pour que la suspension puisse être ordonnée par le Conseil d'Etat, ne doit pas nécessairement être causé exclusivement aux requérants.

Tous les riverains supporteront le préjudice résultant de l'atteinte portée à la zone agricole en violation des articles 35 et 112 du CWATUP.

Enfin, le préjudice résultant de constructions immobilières importantes est par nature, difficilement réparable";

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent les parties adverse et intervenante, l'exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer aux requérants un préjudice grave difficilement réparable est suffisant étant donné qu'il s'appuie sur des documents joints tels que photographies et carte où sont mentionnées les habitations des requérants et les cotes de niveau;

Considérant que la construction autorisée par l'acte attaqué ne pouvait bénéficier de la dérogation de l'article 112 du CWATUP 2002 ainsi qu'il ressort de l'examen du premier moyen; qu'au surplus, dans l'état actuel des textes, elle ne peut pas être régularisée;

Considérant que le problème de l'égouttage est évacué, sans explication, par la commission d'avis sur les recours ("Considérant que la problématique de

l'égouttage soulevée par le fonctionnaire délégué ne peut être retenue dans le cas présent") et que le Ministre ne l'envisage aucunement dans le préambule de son arrêté alors que l'article 112 du CWATUP 2002 l'obligeait à examiner ce point;

Considérant, par ailleurs, que l'implantation en zone agricole d'une habitation qui ne peut bénéficier d'aucune dérogation et n'est pas régularisable constitue une atteinte grave et difficilement réparable à la destination de la zone telle qu'elle est définie à l'article 35 du CWATUP 2002;

Considérant, dès lors, 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}.

La requête en intervention introduite par Olivier ROSSI dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du 5 juillet 2004 du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accordant, sur recours, un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame ROSSI pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis à Nivelles, chemin de Grambais et cadastré 1^{ère} division, section A4, n° 301b.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Olivier ROSSI, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la 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 trente et un janvier deux mille cinq par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. SCHMITZ.

M. HANOTIAU.