

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 78.709 du 11 février 1999

A.59.808/XIII-743

En cause :     **DUPRET** Emile,  
                  ayant élu domicile chez  
                  Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,  
                  rue de Suisse 24  
                  1060 Bruxelles,  
  
                  contre :  
  
                  1. **la Commune de Grez-Doiceau**,  
                  2. **la Région wallonne**,  
                      représentée par son Gouvernement,  
                  ayant toutes deux élu domicile chez  
                  Me Pierre LAMBERT, avocat,  
                  avenue Defré 19  
                  1180 Bruxelles.

-----  
**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 9 septembre 1994 par  
Emile DUPRET qui demande l'annulation :

- du permis de bâtir délivré le 4 juillet 1994 par le  
collège des bourgmestre et échevins de Grez-Doiceau à M.  
et M<sup>me</sup> COLAU-THIRION, relatif à un bien sis rue du Petit  
Sart n° 48 à Grez-Doiceau;
- de l'avis favorable du fonctionnaire délégué de la  
Région wallonne du 28 juin 1994;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 22 juillet 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 18 décembre 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 janvier 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. LAMBOTTE, loco Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour le requérant et Me D. de BRUYN, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M. THIBAUT, auditeur adjoint;

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 du recours sont les suivants :

1. Le requérant est usufruitier d'un immeuble sis à Grez-Doiceau, rue du Petit Sart n° 43.

2. Le 2 mars 1990, les consorts COLAU-THIRION ont introduit auprès de l'administration communale de Grez-Doiceau une demande de permis de bâtir pour la

construction d'une maison unifamiliale sur le terrain situé rue du Petit Sart n° 48; après avoir visé cette demande, le collège des bourgmestre et échevins a décidé, le 9 avril 1990, "de renvoyer le dossier aux demandeurs en les priant de modifier les plans en s'inspirant des articles 322-14 et 16 du CWATU (...)" ; le préambule de cette décision comporte la motivation suivante :

" Attendu que l'architecture du bâtiment de par sa conception exclusivement moderne ne s'intègre nullement dans le site environnant;

Attendu en outre que les articles 322-14 et 16 du CWATU sont considérés comme reprenant les caractéristiques générales des constructions à ériger en zone d'habitat à caractère rural".

Les demandeurs ont saisi le fonctionnaire délégué qui, le 28 juin 1990, a délivré le permis sollicité. A la demande de l'actuel requérant, ce permis a été annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 44.830 du 5 novembre 1993, au motif qu'il avait été délivré sans que la demande ait été préalablement soumise à la publicité prévue par les articles 247 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

3. Les consorts COLAU-THIRION, qui avaient construit leur maison sur la base du permis ainsi annulé, ont introduit une nouvelle demande, le 12 janvier 1994, afin de régulariser la situation.

4. Cette nouvelle demande a été soumise à une enquête publique qui a suscité quatre réclamations, dont l'une émanait du requérant. L'enquête a été annoncée "aux habitants du Petit Sart" par une lettre de l'échevin responsable de l'urbanisme qui, après un aperçu historique du dossier, a conclu comme suit :

" (...) nous constatons tous :

1) que la construction a été érigée, alors (que) le permis délivré le 28 juin 1990 d'une façon contestable est annulé par le Conseil d'Etat;

2) qu'il est manifeste qu'une telle construction est incompatible avec la zone d'habitat à caractère rural, où elle se situe d'ailleurs dans le champ de vue d'un monument classé, alors même que la Vallée du Piétrebais est un site repris à l'inventaire des sites de la province de Brabant et en partie classé comme site;

3) que le collège et les habitants sont ainsi mis devant "le fait accompli".

(...) Votre environnement n'est pas seulement menacé, il est gravement abîmé (...)"

5. Le 15 février 1994, la commission consultative de l'aménagement du territoire a émis un avis défavorable (trois voix pour le permis, six voix contre et une abstention); le procès-verbal de la réunion relate l'intervention de différents membres qui se sont rendus sur place; il se termine comme suit :

" Le Collège décidera en connaissance de cause mais s'il change sa décision du 9 avril 1990, il doit avoir une forte motivation sinon le voisin (propriétaire de la maison la plus proche) intentera un procès à la commune en vertu de la mauvaise intégration du projet dans le site, celui-ci compromettant le bon aménagement des lieux".

6. Le 28 février 1994, le collège des bourgmestre et échevins a émis un avis favorable sur le projet; il relève que les réclamations font état "de l'impact négatif d'une construction d'architecture contemporaine dans un environnement paysager de type rural et à proximité d'un moulin classé" et "qu'il y a lieu de conserver le caractère pittoresque de l'endroit sans pour cela prendre des mesures extrêmes"; l'avis favorable est assorti de la réserve suivante : "procéder à des plantations à hautes tiges et à feuillage persistant tout autour de l'habitation et à une distance suffisante de celle-ci afin de conserver la luminosité, de sorte que la présence de la construction ne soit plus perceptible dans l'environnement, spécialement dans le champ de vue du Moulin de Chapelle (classé en partie comme monument et en partie comme site)".

7. Le 28 juin 1994, le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable libellé comme suit :

- " - Vu la situation de la construction en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;
- Vu le terrain sur place et la construction réalisée;
- Vu l'arrêt du Conseil d'Etat 44.830 du 5 novembre 1993;
- Attendu que la demande de permis de bâtir a été soumise à publicité; qu'il est reproché à la construction existante de n'être pas intégrée dans le paysage et d'avoir un style non adapté à une zone d'habitat à caractère rural;
- Attendu que le projet réalisé est un bel exemple d'architecture moderne, qu'il a fait l'objet d'une recherche architecturale certaine et a été étudié pour s'adapter au mieux au caractère vallonné du terrain, ce qui est suffisamment rare pour être souligné; que le règlement général sur les bâtisses en site rural n'est pas obligatoire à Biez; que la rue du Petit Sart n'est d'ailleurs pas représentative d'une architecture régionale traditionnelle car les constructions existantes divergent tant par leur style que par leur implantation;
- Attendu que la construction est à peine visible depuis la rue du Fond du Moulin, à hauteur du monument classé, le site étant très arboré; que la vue sur la vallée est préservée depuis la rue du Petit Sart car la construction se niche sur le haut d'un versant; qu'il convient juste d'arborer le terrain pour atténuer le caractère minéral dominant caractéristique de toute nouvelle construction;

AVIS FAVORABLE sous réserve de planter, aux endroits indiqués au plan d'implantation :

- trois robiniers, qui auront 3,5 m de hauteur minimum à la plantation;
- un érable plane;
- un cerisier demi-tige;
- un prunier demi-tige;
- deux pommiers demi-tige;
- deux poiriers demi-tige;

et ce, avant le 1<sup>er</sup> janvier 1995".

8. Le 4 juillet 1994, le collège des bourgmestre et échevins a octroyé le permis contesté. Sa décision reproduit intégralement l'avis du fonctionnaire délégué et

impose aux demandeurs de respecter les conditions prescrites par cet avis;

Considérant qu'un premier moyen est "pris de la violation de l'article 171.1.2.2. du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, de la violation de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir"; que le requérant expose que le permis attaqué n'indique pas pourquoi le collège des bourgmestre et échevins a estimé pouvoir autoriser la construction litigieuse en zone d'habitat à caractère rural et souligne qu'une motivation circonstanciée s'imposait d'autant plus qu'en l'espèce, la commission consultative de l'aménagement du territoire avait soulevé des objections quant à l'intégration du bâtiment dans la zone et que, à propos du même projet, le collège des bourgmestre et échevins avait estimé, le 9 avril 1990, que "l'architecture du bâtiment de par sa conception exclusivement moderne ne s'intègre nullement dans le site environnant"; qu'il développe ce point de vue dans son mémoire en réplique, en mettant l'accent sur la circonstance que le permis attaqué est un permis de régularisation et que la motivation de l'acte doit, en pareil cas, permettre au Conseil d'Etat de vérifier que la décision n'est pas le fruit d'une appréciation infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant que la loi du 29 juillet 1991 n'interdit pas la motivation par référence; qu'il est satisfait à son prescrit lorsque l'avis auquel il est fait référence est joint, ou, comme en l'espèce, intégré dans l'acte administratif; que le permis attaqué reproduit intégralement l'avis du fonctionnaire délégué; que cet avis rencontre les objections émises à propos de la construction litigieuse y compris, de manière implicite mais certaine, celle contenue dans la décision du collège des bourgmestre et échevins du 9 avril 1990 sans que l'auteur de la

décision prise conformément à cet avis ne soit tenu d'indiquer expressément qu'il s'y rallie; que les raisons pour lesquelles les autorités compétentes ont estimé que le permis pourrait être octroyé sont ainsi exprimées dans l'acte; qu'il ressort en outre du dossier, et notamment de l'avis du collège des bourgmestre et échevins du 28 février 1994 et de la référence faite à l'arrêt n° 44.830 du 5 novembre 1993, que les autorités étaient parfaitement au courant de la circonstance que le permis demandé était un permis de régularisation; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'un deuxième moyen est "pris de la violation de l'article 171.1.2.2. du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir"; que le requérant reproche à l'acte attaqué d'autoriser "la construction d'un immeuble de conception architecturale très moderne dans une zone d'habitat à caractère rural qui ne connaît aucune construction de ce type, dans le champ de vue d'un monument classé et dans un site repris dans l'inventaire des sites vu son intérêt botanique, hydrologique et esthétique" et estime "qu'il est déraisonnable de considérer qu'une construction de ce type puisse s'intégrer dans le paysage et la voir ainsi adaptée à une zone d'habitat à caractère rural";

Considérant que le style de l'immeuble litigieux est incontestablement différent de celui des constructions dont les photos sont produites par les parties; qu'il s'agit cependant d'un immeuble destiné à l'habitation et, donc, conforme à la destination de la zone; qu'il n'existe pas de prescription réglementaire imposant un style déterminé pour les constructions en zone d'habitat rural; que le dossier révèle que le style de la construction déplait à certains, mais qu'il est apprécié ou toléré par d'autres, et que le fonctionnaire délégué l'a qualifié de "bel exemple d'architecture moderne" qui a "fait l'objet

d'une recherche architecturale certaine et a été étudié pour s'adapter au mieux au caractère vallonné du terrain"; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation de l'esthétique d'un bâtiment à celle émise par l'autorité administrative, et qu'il ne peut que censurer une erreur manifeste d'appréciation; qu'en l'espèce, le style de la construction n'a pas suscité que des critiques; qu'il n'est dès lors pas possible d'affirmer que le permis critiqué est le fruit d'une erreur manifeste d'appréciation, c'est-à-dire d'une appréciation qu'aucune autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait pu émettre; qu'il ne ressort par ailleurs ni du dossier ni des écrits de procédure que la construction litigieuse serait, par rapport à un monument classé, dans un périmètre qui imposerait des obligations ou des restrictions en matière de construction; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen "de la violation des articles 1<sup>er</sup>, 4 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, du défaut de motivation et de l'excès de pouvoir"; qu'il fait valoir "qu'il n'est pas établi qu'une notice a été déposée qui aurait permis aux parties adverses de se prononcer en toute connaissance de cause sur les incidences de la mise en oeuvre du projet sur l'environnement" et que le permis n'est pas motivé au regard de ces incidences; qu'à l'appui du moyen, il fait valoir, dans son mémoire en réplique, que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement "ne renseigne même pas sous la rubrique «intégration au cadre bâti et non bâti», l'existence d'un moulin classé" et qu'une des photos prises par les demandeurs de permis déforme, à ce propos, la réalité, puisqu'elle a été prise devant un rideau de feuilles; que, dans son dernier mémoire, il met l'accent sur plusieurs éléments de fait pour démontrer que le moulin classé est visible depuis la parcelle litigieuse et inversement;

Considérant qu'en ce qui concerne la motivation, l'avis du fonctionnaire délégué, reproduit par la décision du collège des bourgmestre et échevins, énonce "que la construction est à peine visible depuis la rue du Fond du Moulin, à hauteur du monument classé, le site étant très arboré"; que, sur ce point, le moyen se confond avec le premier moyen;

Considérant que d'éventuelles lacunes dans la notice d'évaluation ne sont susceptibles d'affecter la légalité d'un permis de bâtir que s'il s'avère qu'en raison de ces lacunes, l'autorité compétente n'a pas pu statuer en connaissance de cause; qu'il est exact qu'en l'espèce, la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ne mentionne pas l'existence d'un moulin classé; qu'il est cependant établi que les autorités compétentes en connaissaient parfaitement l'existence; qu'en effet, non seulement il en est question dans l'arrêt n° 44.830 mentionné par différentes pièces du dossier et notamment par l'avis du fonctionnaire délégué, mais encore la lettre de l'échevin de l'urbanisme du 10 février 1994, l'avis de réception de la demande de permis de bâtir, la décision de soumettre le projet à une enquête publique, le procès-verbal de clôture de cette enquête et l'avis favorable du collège des bourgmestre et échevins du 28 février 1994 mentionnent que les parcelles faisant l'objet de la demande :

- " 1. se trouvent dans le champ de vue du Moulin de la Chapelle, monument classé par arrêté de la Communauté française du 15 janvier 1991;
- 2. sont reprises à l'inventaire des sites de la province de Brabant";

qu'il s'ensuit que la lacune de la notice d'évaluation n'a pas empêché les autorités compétentes de se prononcer en connaissance de cause; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant invoque un moyen nouveau, pris de la violation

des articles 247, 4° et 249 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine; qu'il expose que la consultation du dossier administratif lui a permis de constater "que la vue axonométrique affichée et déposée au dossier se limite à un croquis de la maison, objet du permis, sans indication des bâtiments les plus proches", alors que, s'agissant d'une construction entrant dans le champ de vue d'un monument classé, cette vue devait également mentionner les bâtiments contigus ou les plus proches;

Considérant que le requérant précise, dans son dernier mémoire, qu'il n'avait pas vu l'affichage de la vue axonométrique; qu'il ne soutient pas que cet affichage n'aurait pas eu lieu; qu'il était au courant de la demande, ainsi qu'en témoigne la lettre de réclamation introduite par lui dans le cadre de l'enquête publique; que l'arrêt n° 44.830 a été rendu à sa requête; qu'ayant été, ou ayant dû être, particulièrement attentif au projet, il avait ou devait dès le stade de la requête, avoir connaissance de l'illégalité qu'il dénonce, de sorte que le moyen formulé pour la première fois dans le mémoire en réplique est tardif et, partant, irrecevable,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique  
de la XIII<sup>e</sup> chambre, le onze février 1900 nonante-neuf  
par :

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| MM. HANOTIAU,             | président de chambre, |
| LEROY,                    | conseiller d'Etat,    |
| HANSE,                    | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.