Recours en annulation et demande de suspension du permis d'urbanisme délivré le 6 août 2007 par le collège communal de Huy à Madame Brouwers en vue de l'extension d'un immeuble sis rue de l'Eglise n°1

POUR : 1. **Monsieur Henri Maquoi,**

médecin,

2. **Madame Claire Dalemans,** épouse Maquoi,

conjointe aidante,

requérants et demandeurs,

domiciliés et habitant rue de l'Eglise, 2 à 4500 Ben-Ahin dans un immeuble dont ils sont en outre copropriétaires,

ayant pour conseil, *Maître Alain Lebrun*, avocat, dont le cabinet est sis Place de la Liberté 6 à 4030 Grivégnée et où il est fait **élection de domicile** pour les besoins de la présente procédure.

CONTRE : **La Commune de Huy** en la personne de son collège communal, Hôtel de Ville, 4500 Huy

---

Monsieur, Madame le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Les requérants ont l'honneur de déférer à votre censure totale l'acte qui est repris en copie en pièce n° 1.

I. EXPOSE DES FAITS

La demande est datée du 6 mars 2007.

Il en est donné récépissé le 12 mars 2007.

L'accusé de réception date du 14 mars 2007.

La disposition très particulière des lieux amène inévitablement à opérer une enquête publique sur base de l'article 330, 2°, du C.W.A.T.U.P. L'enquête semble également fondée sur l'article 330, 11°, du C.W.A.T.U.P., dans la mesure où l'avis d'enquête invoque des *dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural*. L'enquête a lieu du 20 mars au 4 avril 2007.

En date du 30 mars 2007, Claire et Henri Maquoi déposent une réclamation accompagnée d'un dossier technique de seize pages au secrétariat communal. Cette réclamation porte sur la perte d'ensoleillement de la parcelle, la perte d'ensoleillement de la façade arrière de leur bâtiment, sur l'esthétique du bâtiment et son implantation et, enfin, sur le préjudice paysager.

Par sa délibération du 16 avril 2007, le collège communal rend un rapport préalable favorable, dans lequel il énonce notamment que l'écran végétal sur le terrain du réclamant est au moins aussi haut que le niveau sous corniche du futur bâtiment.

En date du 20 avril 2007, l'architecte de la demandeuse de permis écrit à l'attention du Service de l'Urbanisme de la Ville de Huy : « *Avec le maître de l'ouvrage, j'ai pris connaissance du courrier établi par Monsieur et Madame Maquoi et de l'architecte, Monsieur Robert ; je me dois de commenter ce courrier* ». Suivent de nombreux commentaires techniques. On soulignera au passage que nul document n'indique comment le maître de l'ouvrage a été mis en possession des réclamations de Monsieur et Madame Maquoi…

Le 30 mai 2007, le fonctionnaire délégué rend une décision négative (agissant sur base de l'art. 113), estimant que l'implantation de l'extension projetée est trop proche des limites.

Des plans modificatifs sont déposés par la demandeuse de permis le 25 juin 2007 et il en est délivré un nouveau récépissé le 29 juin 2007. Les plans prévoient un retrait de l'extension du bâtiment de 1,50 mètre supplémentaire au 1,50 mètre initial.

Le 3 juillet 2007, les réclamants envoient d'initiative au collège communal un nouveau rapport d'architecte montrant que, malgré un nouveau retrait de 1,50 mètre, les préjudices qu'ils invoquent persisteraient. Ce rapport n'est toutefois réceptionné, d'après le cachet trouvé

au dossier administratif, que le 7 juillet 2007.

Le 4 juillet 2007, le collège émet un nouveau rapport préalable favorable, estimant en outre qu'une nouvelle enquête ne s'impose pas vu que le retrait de l'implantation résulte de *l'avis* du fonctionnaire délégué.

C'est le 10 juillet 2007 que les nouveaux plans et ce rapport sont transmis au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué rend une seconde décision le 24 juillet 2007 ; elle est favorable.

L'acte attaqué est pris le 6 août 2007 et notifié le 23 août 2007 avec un courrier daté du 20 août, adressé aux réclamants par voie recommandée, et reçu le 24 août 2007.

En date du 30 août 2007, le conseil des réclamants effectue une demande d'accès à l'information postée le 31 août 2007 et reçue par le collège communal le 3 septembre 2007.

Par courrier du 4 septembre 2007, posté le 10 septembre 2007, il est signalé que le dossier est accessible et consultable auprès des Services de l'Urbanisme de la Ville.

Le 14 septembre 2007, Monsieur l'architecte Andris, deuxième conseil technique des réclamants, se rend sur place où il se voit dans l'incapacité de consulter le dossier complet.

On se réfèrera à ce sujet à son courrier du 15 septembre 2007 qui est tout à fait éclairant. Il faut signaler que la demandeuse de permis n'est autre que la chef de service du département de l'Urbanisme de la Ville de Huy… (pièce n° 2). Cet éclairage final permet de lire ou relire cet exposé des faits avec un autre regard qui tient compte d'influences politiques et administratives étrangères aux objectifs poursuivis par l'article 1er du C.W.A.T.U.P.

II. EXPOSE DES MOYENS

Premier moyen

Ce moyen sera pris de la violation des articles 113, 114, 336, 337, 419 et 424 du C.W.A.T.U.P.

Première branche

L'article 336 prévoit un affichage (aux endroits habituels d'affichage) d'un avis conforme à l'annexe 26 du C.W.A.T.U.P. et l'article 337 prévoit l'envoi aux occupants des immeubles (situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites du terrain faisant l'objet de la demande) d'une annonce qui reproduit l'avis visé à l'annexe 26 du C.W.A.T.U.P.

Or, l'avis d'enquête adressé aux présents requérants (pièce n° 3) et qui est sans doute identique à celui envoyé aux autres voisins et à celui qui a été affiché n'est pas conforme à l'annexe 26 du C.W.A.T.U.P.

L'annexe 26 du C.W.A.T.U.P. au regard de la ligne indiquant *le projet consiste en ... et présente les caractéristiques suivantes*...prévoit le renvoi à une note subpaginale n° 2 qui est ainsi rédigée : *Décrire succinctement le projet et les caractéristiques justifiant l'obligation de procéder à une enquête publique*. On remarquera que cette note n° 2 ne figure pas sur le document de la Ville de Huy, joint en pièce n° 3.

Plus grave encore : la description succincte des caractéristiques justifiant l'obligation de procéder à l'enquête publique est insuffisante. En indiquant : « *dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural et application de l'article 330 2° du CWATUP* », la partie adverse n'a pas permis de connaître quelles dérogations (on notera le pluriel) au règlement général sur les bâtisses en site rural sont sollicitées.

Dans le cadre de l'enquête publique on observe en effet que les requérants n'ont pas pu déterminer quel était l'objet réel des dérogations au R.G.B.S.R. qui était sollicité. On se réfèrera, à propos de ce moyen, à votre arrêt rendu le 23 mars 2004 sous le numéro 129.626.

Le caractère incomplet des avis d'urbanisme a vicié l'enquête publique et le fonctionnaire délégué n'a pu valablement accorder la dérogation au règlement général sur les bâtisses en site rural. Il s'en suit que le permis d'urbanisme a violé les articles 113 et 114 et, partant, 419 et 424 du C.W.A.T.U.P. dans la mesure où il est établi que suite à un arrêté ministériel du 16 juin 1999, les règles urbanistiques particulières relatives à la région agro-géographique du Condroz visées aux articles 419 et 424 du C.W.A.T.U.P. sont déclarées applicables pour la Ville de Huy aux territoires des anciennes communes de Tihange et de Ben-Ahin (*M.B.* 5 août 1999, p. 29229).

Seconde branche

Cette branche est plus spécifiquement prise de la violation des articles 113 et 114 du C.W.A.T.U.P., en ce que le caractère exceptionnel des dérogations stipulé par l'article 114 suppose une motivation de la dérogation permettant au Juge administratif de contrôler qu'elle a bien été délivrée dans le strict respect des règles qui l'encadrent.

Or, l'article 113 du C.W.A.T.U.P. énonce notamment qu'un permis d'urbanisme ne peut être octroyé en dérogation à un règlement régional d'urbanisme que dans une mesure compatible avec l'option urbanistique visée par les prescriptions de celui-ci. Ainsi que le fait remarquer Maître Philippe Bouillard dans le *Commentaire systématique du nouveau C.W.A.T.U.P.*, sous l'article 113 – 3 : « *L'ambiguïté du texte, évoquant une alternative, avant la modification de la disposition par le décret du 18 juillet 2002, est levée. La compatibilité avec l'option urbanistique des prescriptions est bien une condition à part entière du mécanisme dérogatoire* ».

Les options urbanistiques du règlement général sur les bâtisses en site rural et plus spécifiquement des articles 419 et 424 du C.W.A.T.U.P. se trouvent énoncées dans l'annexe à l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 10 juillet 1985 qui a inséré ces articles dans le C.W.A.T.U.P. et dans les brochures éditées par la Région wallonne en 1997 et notamment celle intitulée *Règlement général sur les bâtisses en site rural – Le Condroz, des villages, des paysages* (44 pages).

La décision du fonctionnaire délégué qui octroie la dérogation n'évoque nullement la question des options urbanistiques du règlement général. Quant à l'acte attaqué lui-même, dans son

septième considérant de la page 2, il adopte une motivation qui n'en est pas une, parce qu'insuffisante et tautologique ; il s'exprime comme suit : « *Considérant que la dérogation sollicitée ne remet pas en cause, ni la destination générale de la zone considérée (habitat), ni son caractère architectural (architecture en relation avec la bâti existant – volume traditionnel), ni l'option urbanistique visée par les prescriptions urbanistiques du règlement général sur les bâtisses en site rural* ». Pareille clause de style relève du postulat et non de la motivation.

Deuxième moyen

Ce moyen sera pris de la violation de l'article D.64 du Code (wallon) de l'Environnement (C.W.E.)qui prévoit que le permis doit être motivé en regard notamment des incidences sur l'environnement

Dans leur réclamation du 30 mars 2007, les requérants ont notamment fait valoir ceci : « *nous émettons également les plus vives craintes quant au matériau de parement (en tuiles plates, gris-moyen) qui est identique au matériau de toiture. Jusqu'à preuve du contraire, l'utilisation d'un tel matériau uniforme renforce encore l'impression de masse et de lourdeur du volume projeté (nous parlons évidemment des façades latérales et arrière de ce volume, qui seront extrêmement visibles depuis notre propriété et pas de la façade avant qui est traitée de manière plus raffinée).*

Au point 4 de leur réclamation, les requérants, photographies à l'appui, évoquent un préjudice visuel en rapport avec *le paysage* et arguent de ce que la *vue vers le charmant vallon* repris sur les photographies a été déterminante dans la décision d'acquérir la propriété qu'ils occupent depuis 17 ans.

Il ne ressort pas de l'acte attaqué une quelconque motivation formelle vis-à-vis de ce préjudice paysager et de ce risque de préjudice esthétique.

Troisième moyen

Ce moyen sera pris de la violation de l'article 116, §6, du C.W.A.T.U.P. et des articles D.62, D.63, D.64 et D.65 du C.W.E.

En effet, le demandeur a produit des plans modificatifs en cours d'instruction administrative. Il n'a toutefois nullement sollicité l'accord du collège à cette fin, ni produit un complément corollaire de notice d'évaluation (préalable) des incidences.

On peut donc considérer que la procédure de l'article 116, §6, alinéa 1er, du C.W.A.T.U.P. n'a pas été respectée, puisqu'aucune évaluation des incidences adaptée corollairement aux plans modifiés n'a eu lieu.

Dans sa décision du 30 mai 2007, le fonctionnaire délégué avait pourtant déclaré comme établis les préjudices vantés par les réclamants :

« Considérant que ce volume de deux niveaux va sensiblement modifier le champ de vue depuis cette propriété de même que l'ensoleillement ;

Considérant que la végétation perd son efficacité en hiver ;

Considérant que l'extension sollicitée pourrait utilement s'avancer vers le Sud sans porter préjudice au jardin existant ; que ceci permettrait d'atténuer l'impact sur la propriété voisine ; ».

La mesure de l'avancée vers le Sud devait découler d'une analyse rigoureuse, chiffrée et objective, éclairée par un complément corollaire de notice.

La seconde décision du fonctionnaire délégué et l'acte attaqué ne pallient pas l'absence de ce complément du système d'évaluation des incidences.

Au demeurant, c'est moins face à une carence qui impliquerait une annulation facultative (art. D.62, al. 1er, et D.63, al. 1er, du C.W.E.) que face à une absence que nous nous situons et celle-ci entraîne l'application du régime de nullité d'office (art. D.63, al. 2, 1°, du C.W.E.).

En tout état de cause, la motivation dans le changement d'attitude du fonctionnaire délégué n'est pas suffisante pour permettre une compréhension par les tiers et un contrôle par le Juge (art. D.64 du C.W.E.).

III. EXPOSE DES RISQUES DE PREJUDICES GRAVES ET DIFFICILEMENT REPARABLE

Le **caractère difficilement réparable** de la construction d'une bâtisse de deux niveaux résulte malheureusement des articles 155 et 157 du C.W.A.T.U.P. qui limitent le droit à la réparation de la partie civile à la voie choisie ou par le collège ou le fonctionnaire délégué. Il est peu vraisemblable qu'une démolition soit opérée une fois que le bâtiment est construit pour la simple raison que les actions récursoires contre les pouvoirs publics fautifs y font matériellement et budgétairement obstacle.

o

o o

En ce qui concerne **la gravité du préjudice**, on se réfèrera à la pièce n° 4 qui est le rapport de l'expert-architecte Christian Andris réalisé au mois de septembre 2007 et intitulé *Simulation de la perte de vue et de la perte d'ensoleillement*. Ce rapport démontre que la seule vue dont on pouvait disposer du bien des requérants sera quasi totalement occultée. Dans le chapitre sur *la simulation de la perte de vue*, en page 6, l'expert-architecte Andris énonce :

« *On constate immédiatement que mise à part une petite « fenêtre » au-dessus du volume de transition, il y a perte de vue complète vers l'horizon et le fond de vallée qui constitue le principal attrait du paysage* ».

Un second risque de préjudice grave résulte dans la perte d'ensoleillement. On notera tout spécialement dans ce rapport les considérations relatives à l'ensoleillement du salon où il est

écrit ceci en page 19 :

« *l'ensoleillement est réduit de façon extrêmement importante pendant quatre mois. Justement les quatre mois d'hiver où l'on en a le plus besoin ! (...) Avec une quasi disparition en novembre-décembre-janvier, mois pendant lesquels il ne fera plus qu'une brève apparition d'un quart d'heure ou d'une demi-heure avant de se coucher* ».

En ce qui concerne l'ensoleillement dans la cuisine, l'expert estime, en page 12 :

« *qu'en décembre, le soleil se couche derrière la toiture de l'immeuble projeté. Il y a donc de mi-novembre jusque à fin janvier une perte d'ensoleillement à partir de midi* ».

A l'argument selon lequel on se situe en zone d'habitat à caractère rural, il y a lieu d'opposer que l'on se situe en réalité dans une zone de cours et jardins de fait, ce que l'on qualifie parfois de *zone habituellement dévolue aux cours et jardins*. Les autorités administratives et notamment le fonctionnaire délégué de Liège ont toujours estimé que dans pareille zone, la minéralisation n'était pas de bon aloi et que les emplacements de parcage étaient une source de nuisance peu souhaitable. On notera au passage que l'autre objet de l'acte attaqué est de construire divers emplacements de parcage à la limite même de la façade avant de la propriété des requérants. D'où un risque de pollution sonore, de dérangement nocturne.

On se réfèrera notamment à la page 12 de votre arrêt n° 160.013 du 13 juin 2006 et à votre arrêt n° 101.822 du 13 décembre 2001 (page 8).

PAR CES MOTIFS,

Plaise au Conseil d'Etat de bien vouloir :

SUSPENDRE et/ou ANNULER l'acte attaqué et, en finale, de mettre les dépens à charge de la partie adverse.

Fait à Liège, le 1er octobre 2007

pour les requérants,

leur conseil,

Alain Lebrun

avocat.