

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 106.906 du 23 mai 2002

A.91.674/XIII-1675

En cause : **REGOUT** Luc,
ayant élu domicile chez
Me Thérèse de BROQUEVILLE, avocat,
rue de la Cambre 22D/9
1200 Bruxelles,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 mai 2000 par Luc REGOUT qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 6 octobre 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux à José BOUFFIOUX et son épouse Marie-Anne BODART, autorisant la construction d'un immeuble de 9 appartements et de 9 garages sur une parcelle sise à Grand-Leez, rue de Perwez, cadastrée section A, n° 158p;

Vu l'arrêt n° 87.736 du 31 mai 2000 suspendant provisoirement l'exécution du permis attaqué et fixant l'affaire à l'audience publique du 5 juin 2000;

Vu l'arrêt n° 87.927 du 9 juin 2000 confirmant la suspension de l'exécution du permis attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par la seconde partie adverse;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique et ampliatif du requérant;

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

Vu l'ordonnance du 6 décembre 2000 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 17 avril 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 juin 2001;

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

Entendu, en ses observations, Me Th. de BROQUEVILLE, avocat, comparaissant pour le requérant;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, 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 cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le requérant et son épouse sont propriétaires d'une maison d'habitation à Grand-Leez (Gembloux), rue de Perwez, 17.

La parcelle contiguë, sise dans la même rue et cadastrée section A, n° 158p, appartient à M. et M^{me} BOUFFIOUX, lesquels résident rue de Perwez, 25.

Ces immeubles sont situés au plan de secteur de Namur en zone d'habitat à caractère rural et, dans le périmètre du règlement d'urbanisme, en "espace bâti rural ouvert". A l'arrière de cette zone, soit à 50 mètres de la voirie, s'étend une zone agricole.

2. Le 20 juillet 1999, M. et M^{me} BOUFFIOUX obtiennent un premier permis d'urbanisme autorisant la construction d'un immeuble de 9 appartements et de 9 garages sur la parcelle cadastrée section A, n° 158p dont question ci-dessus.

3. A la suite de la plainte du requérant auprès de la fonctionnaire déléguée, celle-ci introduit le 31 août 1999 un recours auprès du Gouvernement wallon contre ce premier permis d'urbanisme.

4. Sans attendre l'issue de ce recours, M. et M^{me} BOUFFIOUX sollicitent à nouveau, par une demande datée du 7 septembre 1999 et reçue le 22 du même mois, l'autorisation de construire un immeuble de 9 appartements et 9 garages individuels sur le même terrain.

Le projet, similaire au premier autorisé à l'exception de la suppression de balcons, comporte la construction d'un bâtiment principal ayant une longueur en façade de 20 mètres et une profondeur de 11 mètres, outre une avancée centrale et une annexe s'accolant au mur privatif de la propriété du requérant. A cela s'ajoute à l'arrière, en limite de la zone agricole, la construction de 9 garages développant une longueur de 29,95 mètres sur 6 mètres de profondeur. Le bâtiment principal aura une hauteur sous corniche de 7,85 mètres et une hauteur au faîte de 13,45 mètres.

5. Le 6 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux délivre le permis d'urbanisme demandé, qui est motivé comme suit :

" (...)

Vu la notice d'évaluation préalable d'incidences conformément au décret du 11.09.1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne;

- Vu la situation du bien en :
 - zone d'habitat au plan de secteur;
 - unité d'habitat à vocation rurale prioritaire au schéma de structure;
 - espace bâti rural ouvert au règlement communal d'urbanisme;

Vu le règlement communal d'urbanisme en vigueur".

6. Par lettre du même jour, la ville de Gembloux informe le conseil du requérant de la délivrance de ce nouveau permis.

7. Par lettre du 28 octobre 1999, le conseil du requérant introduit une nouvelle fois une réclamation auprès de la fonctionnaire déléguée, laquelle lui répond le 26 novembre 1999 avoir introduit un recours auprès du Gouvernement wallon le 10 novembre 1999.

8. Par lettre recommandée à la poste le 16 février 2000 et reçue le 17, M. et M^{me} BOUFFIOUX adressent au Gouvernement wallon le rappel prévu à l'article 121, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Le dossier administratif ne permet pas de vérifier si le collège des bourgmestre et échevins et la fonctionnaire déléguée en ont été informés comme le requiert la même disposition.

9. Le 20 mars 2000, soit le dernier jour utile du délai pour statuer sur le recours, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accueille le recours introduit par la fonctionnaire déléguée, annule en conséquence la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux et refuse le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

" (...) "

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986;

Considérant que ladite parcelle s'inscrit, en outre, en zone d'espace bâti rural ouvert au plan du règlement communal d'urbanisme de la commune de Gembloux; que les bâtiments situés de l'autre côté sont, quant à eux, repris en zone d'espace bâti périurbain;

Considérant que l'objet de la demande vise à la construction de 9 appartements et 9 garages;

Considérant que le projet n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne notamment la toiture du volume principal ainsi que celle du volume secondaire formant l'entrée; qu'en effet, les toitures à croupettes sont autorisées (code 2120) pour autant que celles-ci restent inscrites dans le tiers supérieur de la toiture, or les croupettes du volume principal occupent la moitié supérieure de la toiture; que d'autre part, les toitures courbes, de même que les toitures en métal, ne sont pas admises; que de plus, le versant de toiture d'un volume secondaire en développement perpendiculaire continu doit être parallèle au versant du volume principal (code 2810); qu'il s'avère donc que la toiture du volume secondaire formant l'entrée déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en trois points;

Considérant par ailleurs, que la hauteur du mur gouttereau du volume secondaire formant l'entrée, est égale à la hauteur du mur gouttereau du volume principal alors qu'elle devrait être inférieure à celle-ci (code 2520);

Considérant que les prescriptions relatives aux matériaux autorisent l'usage d'un ou de plusieurs matériaux complémentaires, en petite proportion, pour les allèges, et soubassements, pour autant qu'ils répondent à l'un des types suivants, à savoir :

- même matériau que le matériau dominant, de teinte complémentaire ou de teinte en camaïeu;
- matériau pierreux autorisé pour l'unité spatiale de référence;
- matériau ligneux profilé;

Considérant que le projet ne respecte pas ces prescriptions en ce qu'il prévoit de la pierre bleue utilisée en façade et en soubassement, ainsi que de la brique de verre en façade;

Considérant en outre que la teinte de la brique et les matériaux de menuiserie ne sont pas précisés;

Considérant de plus, que les rapports hauteur/largeur des baies doivent être supérieurs à un (code 6310); qu'en l'espèce, tel n'est pas le cas pour certaines baies;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit, celui-ci peut être déterminé par rapport à l'espace public, par rapport au voisinage, et par rapport au devant de porte (code 2610); que la hauteur de la façade est inférieure à la largeur de l'espace public;

Considérant qu'à ce sujet, ledit règlement communal stipule aussi que : «Le bâtiment principal à ériger entre deux parcelles bâties s'inspirera des gabarits principaux érigés sur les parcelles contiguës pour autant que les bâtiments construits respectent les dispositions de l'unité spatiale (code 2610)»; que le projet s'implante entre une parcelle non bâtie et une parcelle bâtie dont la construction ne respecte pas les dispositions de l'unité spatiale;

Considérant, en effet, que le règlement communal d'urbanisme n'autorise pas de mur gouttereau supérieur à 8 mètres, de sorte que, en toute hypothèse, l'immeuble du n° 17 sort des gabarits autorisés et ne peut dès lors servir de référence;

Considérant que les prescriptions précisent encore que : «lors d'une nouvelle implantation en limite de deux unités spatiales, le gabarit du bâtiment principal pourra être déterminé par la moyenne des hauteurs des bâtiments principaux voisins»;

Considérant que le gabarit de l'immeuble est en rupture urbanistique par rapport au contexte bâti, constitué essentiellement de constructions basses;

Considérant par conséquent, et au vu de ce qui précède, que le recours du fonctionnaire délégué doit être accueilli".

10. Cet arrêté n'est cependant envoyé aux bénéficiaires du permis annulé qu'au plus tôt le 22 mars 2000 et est reçu par eux, selon l'accusé de réception, le 27 mars 2000.

11. Par un courrier du 12 avril 2000, la fonctionnaire déléguée communique copie de l'arrêté au conseil du requérant.

12. Cependant, par une lettre recommandée datée du 26 avril 2000 et reçue selon le requérant le 28, M. et M^{me} BOUFFIOUX l'informent ainsi que son épouse de ce que l'administration n'ayant "pas statué dans le délai prévu par l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine", ils ont "l'intention de débiter les travaux dans le courant du mois de juin" et signalent que, dans cette perspective, un état des lieux du mur séparatif sera incessamment établi par un géomètre de leur choix.

13. L'arrêt n° 87.736 du 31 mai 2000, confirmé par l'arrêt n° 87.927 du 9 juin 2000, a suspendu l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant qu'il importe d'examiner en premier lieu si le recours dirigé contre le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux le 6 octobre 1999 est recevable, alors que celui-ci a été annulé par l'arrêté pris le 20 mars 2000 par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement;

Considérant que l'article 121 du CWATUP dispose comme suit :

" Dans les 75 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie sa décision au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

A défaut, le demandeur peut, par envoi recommandé à la poste, adresser un rappel au Gouvernement et en informe simultanément le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de la lettre recommandée contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée";

Considérant qu'en vertu de cette disposition, le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux est confirmé à défaut pour l'arrêté ministériel du 20 mars 2000 d'avoir été envoyé dans les trente jours à dater de la réception de la lettre de rappel reçue le 17 février 2000; que le dossier administratif déposé ne permet pas cependant de savoir si le rappel a été dénoncé au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué; que l'arrêté, pris certes dans le délai requis, est en raison de sa notification tardive, privé par l'effet du décret lui-même, de sa force exécutoire; que le permis d'urbanisme suspendu suite au recours du fonctionnaire

délégué retrouve dès lors son caractère exécutoire et que son titulaire est en droit de l'utiliser;

Considérant, par conséquent, que la requête est recevable quant à son objet;

Considérant que la Région wallonne demande sa mise hors de cause comme partie adverse; qu'elle fait valoir que ce n'est pas contre son arrêté qu'est dirigé le recours en annulation;

Considérant, cependant, que c'est en raison de son retard à notifier ledit arrêté que le permis du collège est redevenu exécutoire; que, par ailleurs, sa présence à la cause est indispensable pour l'instruction de l'affaire, précisément pour déterminer si le permis attaqué est ou non confirmé en vertu de l'article 121, alinéa 3, du CWATUP; que la Région wallonne doit dès lors être maintenue à la cause;

Considérant que le requérant prend un premier moyen, première branche, de la violation du règlement communal d'urbanisme de la ville de Gembloux, plus particulièrement en son code 2610, et de la violation de l'article 78 du CWATUP et du principe "patere legem quam ipse fecisti"; qu'il expose que le gabarit de l'immeuble est en rupture urbanistique complète par rapport au contexte bâti, en violation du code 2610 précité; qu'il précise que, d'une part, selon ce code, si le bâtiment principal est à ériger entre deux parcelles bâties, celui-ci doit s'inspirer des gabarits des bâtiments principaux érigés sur les parcelles contiguës, pour autant que les bâtiments construits respectent les dispositions de l'unité spatiale, et que, d'autre part, toujours selon ce code, lors d'une nouvelle implantation en limite de deux unités spatiales, le gabarit du bâtiment principal pourra être déterminé par la moyenne des hauteurs des bâtiments principaux voisins; qu'en l'espèce, selon le requérant, le premier critère ne doit pas s'appliquer parce que le bâtiment n'est érigé qu'à côté d'une seule parcelle bâtie, à savoir son habitation; qu'il ajoute que, même s'il devait l'être, encore faudrait-il constater que ce bâtiment ancien dépasse la hauteur maximale autorisée pour les murs gouttereaux par le règlement communal d'urbanisme, soit 8 mètres; que l'immeuble du requérant ne peut donc, selon lui, servir de référence pour l'immeuble des demandeurs; que par ailleurs, le bâtiment projeté se trouvant en limite de deux et même trois unités spatiales différentes, il convient, d'après lui, de se référer à la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins; que, sur la base des calculs auxquels le requérant s'est livré, et même en tenant compte des hauteurs de son propre immeuble, il considère que les hauteurs du bâtiment projeté dépassent de loin les moyennes des hauteurs des bâtiments environnants (2,80 mètres pour les murs gouttereaux et 6,40 mètres pour les hauteurs faîtières contre 7,85 mètres et 13,45 mètres

pour l'immeuble projeté; si l'on tient compte de l'immeuble du requérant, les moyennes sont respectivement de 3,69 mètres et 7,34 mètres contre 7,85 mètres et 13,45 mètres); qu'il estime que c'est dès lors à bon droit que le Gouvernement wallon avait décidé que "le gabarit de l'immeuble est en rupture urbanistique par rapport au contexte bâti, constitué essentiellement de constructions basses";

Considérant que, à défaut de contradiction apportée par la première partie adverse, les éléments de fait fournis par le requérant et notamment sa note de calcul à propos de la moyenne des hauteurs des bâtiments principaux voisins, doivent être tenus pour établis; que ces informations crédibles sont au demeurant celles que le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement avait retenues;

Considérant que le règlement communal d'urbanisme dispose en son "code 2610" que "le bâtiment principal à ériger entre deux parcelles bâties s'inspirera des gabarits principaux érigés sur les parcelles contiguës pour autant que les bâtiments construits respectent les dispositions de l'unité spatiale"; que cette disposition ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce, le projet s'implantant entre une parcelle non bâtie et une parcelle bâtie, celle du requérant, dont le bâtiment principal ne respecte pas les dispositions de l'unité spatiale, ayant un mur gouttereau supérieur à 8 mètres (8,15 mètres selon le requérant), ce que n'autorise pas le règlement communal d'urbanisme; que l'immeuble du requérant ne peut dès lors servir de référence, comme l'indique à tort le plan de situation et d'implantation déposé par les demandeurs de permis;

Considérant que le même "code 2610" dispose en outre que "lors d'une nouvelle implantation en limite de deux unités spatiales, le gabarit du bâtiment principal pourra être déterminé par la moyenne des hauteurs des bâtiments principaux voisins"; que le bâtiment projeté, situé en espace bâti rural ouvert, jouxte un espace bâti périurbain, situé de l'autre côté de la rue de Perwez et un espace ouvert situé à l'arrière de la parcelle litigieuse;

Considérant que, sur la base des photos et des calculs des hauteurs effectués par le géomètre consulté par le requérant, le gabarit de l'immeuble projeté est, comme le considérait le ministre dans son arrêté du 20 mars 2000, en rupture urbanistique évidente par rapport au contexte bâti, constitué essentiellement de constructions basses; que le permis d'urbanisme ne respecte dès lors pas le règlement communal d'urbanisme; que le premier moyen, en sa première branche, est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 6 octobre 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux à M. et M^{me} BOUFFIOUX-BODART, autorisant la construction d'un immeuble de 9 appartements et de 9 garages sur une parcelle sise à Grand-Leez, rue de Perwez, cadastrée section A, n° 158p.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 347,06 euros, sont mis à charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois mai deux mille deux par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	président de chambre,
M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.