

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 133.415 du 30 juin 2004

A.83.364/XIII-1083

En cause : **DOUMONT** Alain,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

1. **la Commune de Sambreville,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 7 avril 1999 par Alain DOUMONT qui demande l'annulation de :

- "- la décision du 24 novembre 1997 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sambreville par laquelle il est délivré un permis de bâtir à Monsieur et Madame LECLERCQ-BOSY pour la construction d'une extension à leur habitation sise avenue des Français, 10 à Sambreville;
- pour autant que de besoin, la décision du 20 novembre 1998 du même collège des bourgmestre et échevins qui procède (à) la prorogation du permis délivré le 24 novembre 1997";

Vu l'arrêt n° 79.801 du 13 avril 1999 rejetant la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution des actes attaqués;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 6 mai 1999 par le requérant;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 4 décembre 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 30 mars 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 avril 2004;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. BILLET, loco Me Ph. WERY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me M. DELNOY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Monsieur et Madame LECLERCQ-BOSY sont propriétaires d'une maison d'habitation sise à Tamines, avenue des Français 10, cadastrée section A, n° 601s15.

Il s'agit d'une maison de type deux façades, dont les parcelles voisines comportent de part et d'autre une construction mitoyenne, les numéros 6-8, soit la maison occupée par Alain DOUMONT et le numéro 12.

Les profondeurs des immeubles existants calculées à partir d'un même alignement à front de rue sont respectivement :

- de 10,20 m pour l'immeuble sis au n° 8;
- de 10,20 m pour l'immeuble sis au n° 10;
- de 22,50 m pour l'immeuble sis au n° 12.

2. Monsieur et Madame LECLERCQ-BOSY introduisent le 26 septembre 1997 une demande de permis de bâtir auprès de l'administration communale de Tamines en vue de transformer leur habitation par l'ajout d'une annexe sur deux niveaux à l'arrière. Cette annexe aura une profondeur de 5,60 m, ce qui portera la profondeur totale de l'immeuble litigieux, depuis l'alignement à front de rue, à 15,80 m.

La demande est accompagnée notamment de photos, de plans et d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

3. Le 20 octobre 1997, le collège des bourgmestre et échevins de Sambreville transmet la demande pour avis au fonctionnaire délégué, accompagnée de son avis favorable conditionnel.

4. Le 13 novembre 1997, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 1^{er} décembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis. Il s'agit du premier acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" Vu la demande introduite par Mr et Mme LECLERCQ-BOSY domiciliés avenue des Français, 10 à 5060 Sambreville,

et tendant à obtenir l'autorisation de construire une extension à leur habitation sur la parcelle sise avenue des Français, 10 à 5060 Sambreville, et cad. Sec. A n° 601s15;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 26/09/1997;

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 l'article 90, 8° de la Loi Communale;

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

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de Plan Particulier d'Aménagement approuvé par l'Exécutif;

- (1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;
- (1) que le Collège en a délibéré;
- (3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire-délégué est libellé comme suit :

- Vu que la parcelle est reprise au plan de secteur en zone d'habitat;
- Vu que le bien se situe le long d'une voirie régionale;
- Considérant que le projet ne compromet pas le bon aménagement des lieux compte tenu de la situation existante :

AVIS FAVORABLE à la condition suivante :

- * se conformer aux conditions générales et particulières formulées par le Ministère wallon de l'Équipement et des Transports, Direction des routes de Namur, en son avis du 16/10/1997.

ARRETE :

Article 1^{er} : Le permis est délivré à Mr et Mme LECLERCQ-BOSY, qui devront respecter :

- * les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire-Délégué
- * les conditions supplémentaires émises par le Collège Echevinal :
La façade latérale gauche exécutée en blocs de béton sera recouverte d'une couche de peinture de couleur blanche.

(...)"

6. Le 7 octobre 1998, les bénéficiaires du permis sollicitent auprès du collège des bourgmestre et échevins une prorogation du permis de bâtir.

Celle-ci leur est accordée par une délibération du collège du 20 novembre 1998. Il s'agit du second acte attaqué.

7. Le permis a été affiché à la fenêtre de l'habitation de Monsieur et Madame LECLERCQ-BOSY le 15 mars 1999;

Considérant qu'en tant que le recours est dirigé contre la décision de prorogation, il est irrecevable; qu'en effet, la requête ne contient aucun moyen propre contre cette décision; que l'autorité compétente qui statue sur une demande de prorogation ne réexamine pas la demande de permis de bâtir mais limite son examen à la réunion des conditions légales permettant la prorogation des effets du permis;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 247 à 253 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il était en vigueur au moment de l'acte attaqué

(CWATUPa), en ce que la procédure d'instruction du permis litigieux n'a pas donné lieu à enquête publique; qu'il observe que "le projet litigieux consiste en la construction d'une annexe, sur deux niveaux, portant la profondeur du bâti à plus de 15 mètres de l'alignement, (et) qu'en outre, l'annexe en projet dépasse de plus de 5 mètres la profondeur de l'immeuble limitrophe propriété du requérant"; qu'il affirme n'avoir pas été avisé et surtout n'avoir "pas pu faire valoir ses objections au projet litigieux qui renferme et enferme sa propriété", contrairement aux dispositions visées au moyen; qu'il fait valoir que ces dispositions permettent de vérifier que toutes les personnes auxquelles elles s'adressent ont pu avoir une information précise et complète, qu'elles ont eu la possibilité de faire valoir en pleine connaissance de cause leurs réclamations et que celles-ci ont été examinées par l'administration; qu'il soutient que le manquement à ces exigences de publicité constitue une violation de formalités substantielles; qu'il en conclut que le permis litigieux a été délivré en violation desdites dispositions;

Considérant que les parties adverses répondent en substance qu'il se déduit du libellé-même de l'article 247, 3°, du CWATUPa, en particulier de l'utilisation du pluriel dans l'expression "des bâtiments contigus", que l'obligation de soumettre la demande de permis de bâtir à une enquête publique ne s'applique que lorsque la profondeur du bâtiment projeté est d'au moins 15 mètres et dépasse de 3 mètres au moins la profondeur de chacun des bâtiments contigus; qu'elles soutiennent que cette dernière condition n'est pas remplie à l'égard du bâtiment sis au n° 12; qu'elles contestent au surplus l'interprétation proposée par le requérant car elle serait contraire à l'objectif poursuivi par cette disposition qui est d'assurer une harmonisation dans le bâti environnant, ce qui suppose que le dépassement doit s'observer à l'égard de la profondeur des deux bâtiments contigus et non à l'égard d'un seul;

Considérant qu'en réplique, le requérant soutient que la disposition dont la violation est invoquée a bien pour but d'éviter les ruptures dans le bâti environnant, ou en tout cas, de permettre à l'autorité administrative de ne prendre une décision susceptible d'entraîner pareille rupture qu'après avoir recueilli les observations des voisins concernés, que cette rupture existe indéniablement dès qu'il y a dépassement du bâti d'un seul côté de la construction nouvelle, que l'expression "bâtiments contigus" renvoie à une notion spatiale et non juridique, que le pluriel est nécessairement générique et qu'il tend à circonscrire le bâti contigu, que ce dernier soit uniforme ou multiforme;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la seconde partie adverse soutient que l'article 247 du CWATUPa est particulièrement clair et qu'un texte clair ne s'interprète pas; qu'elle répète que, dès lors, il doit bien y avoir dépassement par rapport à au moins deux bâtiments contigus; qu'elle estime que le but de la disposition

est bien d'imposer une enquête publique en cas de construction ou de reconstruction de bâtiments profonds qui rompent l'uniformité des gabarits des immeubles environnants;

Considérant que l'article 247, 3°, du CWATUPa dispose comme suit :

" Doivent être soumises à publicité dans les formes et délais prévus aux articles 249, 250 et 251, les demandes de permis de bâtir relatives aux actes et travaux suivants :
(...)

3° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur est d'au moins 15 m et dépasse de 3 m au moins celle des bâtiments contigus, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions";

Considérant que, selon les termes de cette disposition, la profondeur du bâtiment en projet doit être comparée avec "celle" des bâtiments contigus; que le pronom démonstratif ("celle") est écrit au singulier et non au pluriel; que l'interprétation donnée par les parties adverses, à savoir que seraient visées cumulativement les profondeurs de chacun des deux bâtiments contigus, ne devrait être retenue que si le pronom démonstratif avait été écrit au pluriel dans la disposition;

Considérant que, dans l'hypothèse d'un seul immeuble contigu ou d'un dépassement de plus de trois mètres de la profondeur d'un seul des immeubles contigus, le souci d'éviter une rupture dans le bâti environnant, qui constitue la ratio legis de la disposition, justifie également que de tels projets soient soumis à l'obligation d'une enquête publique préalable; que l'interprétation soutenue par les parties adverses, loin de tendre à une harmonisation du bâti environnant, aurait pour effet de permettre systématiquement un alignement sur la profondeur, voire un dépassement (jusqu'à 3 mètres) de la profondeur, du bâtiment contigu le plus profond sans enquête publique préalable, et, ainsi, par la construction d'annexes successives, de modifier radicalement le bâti environnant sans enquête publique;

Considérant, dès lors, que l'article 247, 3°, trouve à s'appliquer dès que la profondeur du bâtiment en projet est d'au moins 15 mètres et dépasse d'au moins 3 mètres la profondeur du ou des bâtiments contigus; qu'en l'espèce, tel est le cas; qu'il n'est pas contesté qu'il n'y a pas eu d'enquête publique; que le moyen est fondé;

Considérant que l'examen des autres moyens de la requête ne pourrait conduire à une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 24 novembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sambreville à Monsieur et Madame LECLERCQ-BOSY pour la construction d'une extension à leur habitation sise avenue des Français, 10 à Sambreville.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente juin deux mille quatre par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.