

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 154.308 du 31 janvier 2006

A.100.197/XIII-2049

En cause :

1. **DURY** Olivier,
rue d'Alvaux 35
5032 Gembloux,
2. **CELIS** Isabelle,
rue d'Alvaux 35
5032 Gembloux,

contre :

1. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
2. **la Ville de Gembloux.**

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 7 février 2001 par Olivier DURY et Isabelle CELIS qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré en date du 24 mai 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux, autorisant la régularisation de la construction d'une habitation, Impasse d'Alvaux à Gembloux (Bothey), cadastré section B, n° 92g pie;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 25 novembre 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 22 décembre 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 janvier 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me G. VANDERMEEREN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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. Le 19 avril 2000, Claude DOIGNIES sollicite un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation du niveau d'implantation de son habitation, Impasse d'Alvaux à Bothey, cadastré section B, 92g pie.

La demande est motivée comme suit :

" Le niveau «du garage et des caves» qui par suite d'un sous-sol rocheux aurait nécessité des moyens de fouilles «disproportionnés» par rapport à l'importance de la construction et qui a été maintenu à la partie supérieure des roches rencontrées.

Afin de garder l'accès au garage situé sous l'habitation sans déroger à la pente maximum autorisée, Monsieur DOIGNIES envisage de déplacer l'entrée de ce garage sur le côté gauche de l'habitation et de créer une cours d'accès, réunissant les deux volumes, accessible par la partie haute de la voirie «Impasse d'Alvaux» et pratiquement au même niveau.

C'est pour l'ensemble de ces raisons que Monsieur et Madame DOIGNIES Claude sollicitent cette régularisation du niveau d'implantation".

Le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986 et en zone d'espace bâti rural ouvert au règlement communal d'urbanisme.

Les requérants sont propriétaires de la parcelle voisine (située à droite de la construction litigieuse). Leur maison est située en fond de parcelle, à front de la rue d'Alvaux (et non de l'Impasse d'Alvaux).

2. Le 24 mai 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gembloux délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué notamment rédigé comme suit :

" (...)

Vu la notice d'évaluation préalable 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 à caractère rural 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;

Vu le courrier du 3 mai 2000 de Maître France GUERENNE, du bureau HAUMONT-SCHOLASSE et PAQUES, rue du Stocquoy, 1-3 à 1300 Wavre".

3. Le 7 juillet 2000, le fonctionnaire délégué introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon pour les motifs suivants :

- le bien est situé dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme en espace bâti ouvert;
- le projet déroge au règlement, la hauteur du mur gouttereau est insuffisante, celle-ci devant être comprise entre 4 et 8 mètres;
- l'enquête publique prescrite par l'article 330, 2^o, n'a pas été réalisée;
- la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) n'a pas été interrogée;

- il n'y a pas de proposition motivée de dérogation du collège des bourgmestre et échevins.

Le recours est réceptionné le 10 juillet 2000.

4. Le 4 août 2000, la commission d'avis sur les recours émet l'avis défavorable suivant :

" (...);

Compte tenu de ce que le permis de régularisation délivré fait suite à un premier permis non respecté en termes d'implantation du niveau garage lequel était prévu à un niveau proche du niveau de la voirie pris devant le garage;

Compte tenu de ce que la réalisation effectuée surélève ce niveau de l'ordre d'1,5 m par rapport à ce même niveau de référence entraînant par ce fait des modifications de relief du sol plus importantes que celles prévues aux plans initialement autorisés;

Compte tenu de ce que le projet prévoit un remblai en façade avant ayant pour effet de réduire la hauteur sous gouttière prise à l'aplomb de la façade avant par rapport au terrain fini telle que définie par le règlement communal d'urbanisme de l'ordre de 3,3 m; que le projet n'est dès lors pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme prévoyant une hauteur sous gouttière comprise entre 4 et 8 mètres; que le projet n'est dès lors pas conforme aux dispositions du règlement communal d'urbanisme".

5. Le 23 octobre 2000, M. et M^{me} DOIGNIES adressent une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 24 octobre.

6. Le 17 novembre 2000, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) émet un avis défavorable sur la demande.

7. Par courrier du 11 décembre 2000, la D.G.A.T.L.P. signale au bénéficiaire du permis qu'aucune décision n'a été prise par le Gouvernement wallon dans le délai de trente jours à dater de la réception de l'envoi recommandé contenant rappel et que, partant, la décision du collège des bourgmestre et échevins est confirmée.

8. Par courrier du 30 janvier 2001, la direction de Namur de la D.G.A.T.L.P. informe le conseil de Claude DURY que le Gouvernement wallon n'a pas envoyé de décision dans le délai de trente jours à dater de la réception du rappel des demandeurs de permis;

Considérant que la requête, timbrée à concurrence de 7.000 francs belges seulement, n'est recevable que dans le chef du premier requérant;

Considérant que la Région wallonne demande sa mise hors de cause; qu'elle fait valoir qu'elle n'est pas l'auteur de l'acte attaqué; qu'elle souligne que l'absence de décision dans le délai de trente jours à dater de la réception de l'envoi recommandé contenant le rappel a eu pour effet de confirmer la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux, qui demeure le seul acte susceptible de faire grief au requérant;

Considérant que la Région wallonne doit être maintenue à la cause dès lors que c'est parce qu'elle n'a pas pris de décision que le permis du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gembloux est redevenu exécutoire;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 84, 108 et 284 à 287 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et des articles 7 et 8 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; que, dans une première branche, il estime que le dossier de demande de permis de régularisation n'était pas complet et ne pouvait permettre à l'autorité de statuer en connaissance de cause; qu'il affirme qu'aucun document constitutif d'une notice d'évaluation préalable n'a été joint à la demande de permis et que les plans de situation et d'implantation sont lacunaires et erronés; qu'il fait valoir que le niveau du sol, après travaux de finition, ne figure sur aucun plan, ce qui est de nature à empêcher le collège des bourgmestre et échevins de se rendre compte de la déclivité non naturelle qui résultera des travaux plaçant la parcelle voisine du requérant en situation de fonds servant, recueillant ainsi les éboulements de terre et les écoulements d'eau de ruissellement notamment; que, dans une seconde branche, il admet cette fois qu'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est jointe au dossier administratif mais il estime qu'elle est lacunaire et qu'elle n'a pas permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause;

Considérant, sur les deux branches, que les articles 284 à 287 du CWATUP ont trait à la composition du dossier de demande de permis de bâtir; que l'article 7 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, encore applicable à l'espèce, dispose que toute demande de permis comporte soit une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, soit une étude d'incidences sur l'environnement; que l'article 8, § 1^{er}, du décret précité précise notamment que la notice d'évaluation préalable identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, moyen et long terme, de l'implantation et de la mise en oeuvre du projet sur :

- 1° l'homme, la faune et la flore;
- 2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;
- 3° les biens matériels et le patrimoine culturel;
- 4° l'interaction entre ces différents facteurs;

Considérant que les lacunes du dossier, et notamment celle de la notice d'évaluation préalable des incidences, ne peuvent entraîner l'annulation de l'acte attaqué lorsque la partie adverse a été suffisamment informée sur la nature du projet et ses incidences sur l'environnement, notamment grâce aux autres pièces jointes à la demande de permis;

Considérant qu' en l'espèce, la demande de permis de régularisation est assortie d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement; que le requérant ne précise pas en quoi cette notice, dont toutes les rubriques sont complétées, serait lacunaire;

Considérant que le plan de situation accompagnant la demande de régularisation comporte l'orientation, les voies de desserte et leur dénomination et permet de repérer le terrain dans le quartier et par rapport aux bâtiments voisins dans un rayon de 50 mètres; que le plan d'implantation n'est ni lacunaire ni erroné; que la différence de niveau existant entre le bâtiment à régulariser et la voirie ressort du dossier de la demande de permis; qu'en effet, la coupe AA du bâtiment précise que la hauteur du mur gouttereau sous corniche, par rapport à la voirie, est de 7,30 mètres; que le mur gouttereau considéré ayant, du côté gauche, une hauteur d'environ 5,25 mètres, la différence de niveau entre la voirie et la construction à régulariser est d'environ deux mètres; qu'en toutes hypothèses, d'éventuelles lacunes ou erreurs du plan d'implantation n'ont pas empêché la partie adverse de statuer en connaissance de cause; qu'en effet, le reportage photographique joint à la demande de régularisation fait clairement apparaître, d'une part, la différence de niveau existant entre le bâtiment à régulariser et la voirie ainsi que la construction située de l'autre côté de celle-ci, et, d'autre part, la déclivité de la rue et donc la situation de la construction à régulariser par rapport au terrain du requérant; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation du règlement communal d'urbanisme; qu'il soutient que la hauteur du mur gouttereau est insuffisante, celle-ci devant être comprise entre 4 et 8 mètres; qu'il estime qu'"aucun

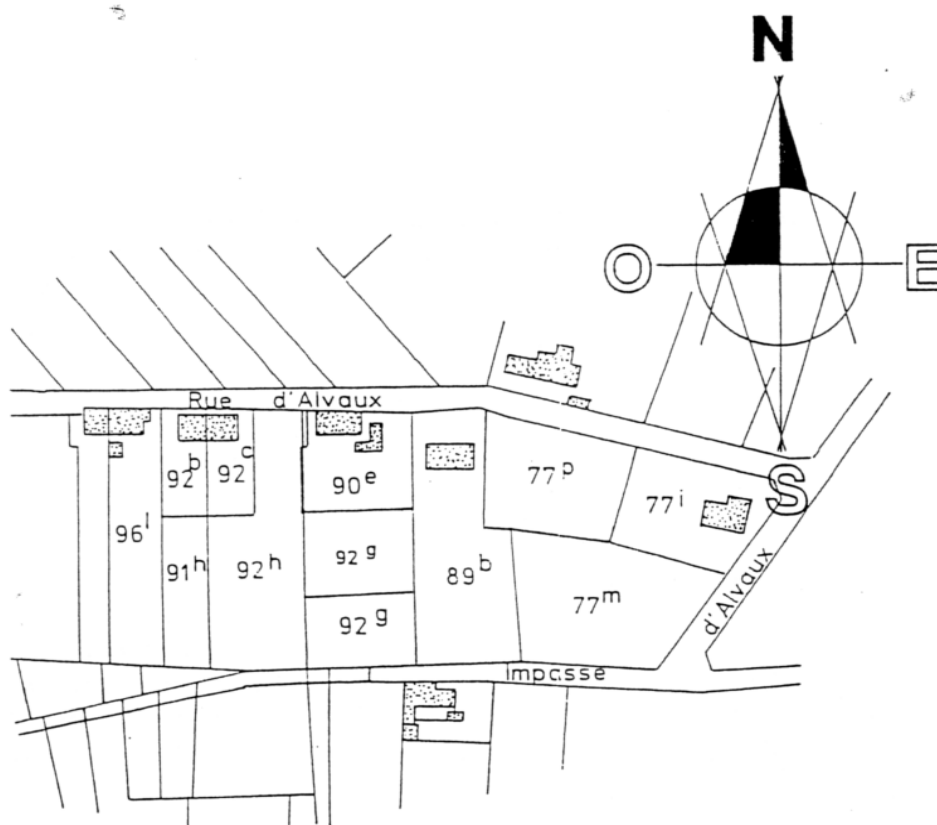
commentaire particulier ne doit bien évidemment assortir ce moyen, lequel étant on ne peut plus clair, puisque révélateur, (...)"

Considérant que les parties adverses n'ont pas répondu au moyen;

Considérant que le titre IV du règlement communal d'urbanisme de la ville de Gembloux concerne l'espace bâti rural ouvert; que la première section (de la typologie des parois) du chapitre 2 (du gabarit) du titre IV dudit règlement prévoit, en ce qui concerne les murs gouttereaux, une hauteur de 4 à 8 mètres; que d'après le plan accompagnant la demande de régularisation (coupe BB), le mur situé en façade avant atteint, du côté gauche, une hauteur d'environ 5,25 mètres; que le plan fait état d'une hauteur de 7,30 mètres sous corniche par rapport à la voirie (Impasse d'Alvaux), dans l'axe de l'habitation, tout en rappelant que la hauteur maximale permise est de 8 mètres; qu'en revanche, la hauteur du côté droit du même mur est d'environ 3 mètres; que le mur gouttereau de la façade arrière a également une hauteur d'environ 3 mètres; que dès lors que la hauteur des murs gouttereaux est, en tout ou en partie, inférieure à la hauteur minimale imposée par le règlement communal d'urbanisme et qu'aucune dérogation n'a été accordée, le moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 330, 2°, du CWATUP; qu'il fait valoir qu'aucune enquête publique n'a été réalisée, le privant ainsi de la possibilité d'être entendu et de s'exprimer dans le cadre de l'instruction de la demande;

Considérant que l'article 330, 2°, du CWATUP dispose notamment que doivent être soumises à une enquête publique les demandes de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions; que d'après le plan cadastral reproduit ci-après :



- le terrain du bénéficiaire du permis est situé Impasse d'Alvaux (92g),
- le requérant est propriétaire de la parcelle de droite (89b), laquelle, à l'instar de la parcelle de gauche (92h non construite), couvre toute la surface comprise entre l'Impasse d'Alvaux et la rue d'Alvaux,
- l'habitation du requérant est située du côté de la rue d'Alvaux,
- la parcelle du demandeur de permis ne s'étend en revanche pas jusqu'à la rue d'Alvaux,
- aucune autre construction n'est située de ce côté de la voirie, dans l'Impasse d'Alvaux;

Considérant dès lors que, s'il existe un front de bâtisse dans la rue d'Alvaux, il n'en existe pas dans l'Impasse d'Alvaux;

Considérant que pour l'application de l'article 330, 2°, du CWATUP, le calcul de la profondeur de la construction du demandeur de permis doit s'effectuer depuis l'alignement de l'Impasse d'Alvaux et non pas depuis l'alignement de la rue d'Alvaux, la parcelle du demandeur de permis n'ayant, à l'instar d'autres parcelles voisines (91h, 77m), aucun accès direct à celle-ci; que, dès lors que la profondeur du bien

considéré, mesurée à partir de l'alignement de l'Impasse d'Alvaux, n'est pas supérieure à 15 mètres, l'article 330, 2°, du CWATUP n'est pas applicable; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; qu'il soutient que l'acte attaqué ne contient pas les motifs pour lesquels la partie adverse a estimé pouvoir déroger à son règlement communal d'urbanisme et au prescrit de l'article 330, 2°, du CWATUP; qu'il se réfère à la jurisprudence du Conseil d'Etat qui considère que lorsque des avis ou des réclamations sont émis au cours de l'instruction de la demande, la décision doit permettre à leur auteur de comprendre les raisons pour lesquelles les arguments soulevés ont été rejetés; que, selon lui, l'acte attaqué est assorti de clauses de style et stéréotypées, et est dépourvu de toute motivation formelle, notamment au regard des incidences sur l'environnement;

Considérant que les parties adverses n'ont pas répondu au moyen;

Considérant que l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose que la motivation exigée consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; qu'elle doit être adéquate; que lorsque la demande a pour objet l'obtention d'un permis destiné à régulariser des travaux réalisés sans le permis préalablement requis ou en violation de ce dernier, une motivation particulière est nécessaire afin de permettre, tant aux intéressés qu'au Conseil d'Etat, de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'est pas infléchie par le poids du fait accompli; qu'une motivation qui s'apparente à une clause de style, n'est ni suffisante ni adéquate;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins a considéré qu'un permis de régularisation pouvait être délivré; que la référence à la lettre du conseil du demandeur, laquelle n'est ni reproduite ni jointe, ne permet pas plus de connaître les motifs de la décision, par ailleurs non autrement motivée; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée en tant qu'elle est introduite par Isabelle CELIS.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré en date du 24 mai 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux, autorisant la régularisation de la construction d'une habitation, Impasse d'Alvaux à Gembloux (Bothey), cadastré section B, n° 92g pie.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente et un janvier deux mille six 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.