CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.521 du 26 novembre 2012

A. 204.841/XIII-6231

En cause : **FABRY** Georges,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Commune de Beauvechain,
ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

Partie intervenante :

DEKONINCK Laura,
ayant élu domicile chez
Mes Catherine TAVERNE et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 14 mai 2012 par Georges FABRY qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 2 décembre 2011 par le collège communal de Beauvechain à Laura DEKONINCK pour la construction d'une maison d'habitation sur un bien situé rue de Beauvechain, 33F, cadastré 5ème division, section E, nos 621/P et 621/T;

Vu la requête introduite le 6 juin 2012 par laquelle Laura DEKONINCK demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^me^ FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 18 septembre 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 6 novembre 2012 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. WINAND, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. MESS, loco Mes C. TAVERNE et F. EVRARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ FRANCK, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Laura DEKONINCK est propriétaire d'un bien sis rue de Beauvechain 33F à Beauvechain, et cadastré 5^ème^ division, section E, n^os^ 621/P et 621/T.

Ce bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez. Il est également situé en zone d'habitat à caractère rural de type traditionnel au schéma de structure communal, ainsi qu'en aire de bâti rural traditionnel au règlement communal d'urbanisme.

Laura DEKONINCK a acquis ces parcelles des consorts AUSSEMS-MORANT, ceux-ci ayant fait construire un immeuble à usage unique de double garage en 1989 sur la parcelle voisine de celle du requérant.

Le 24 août 2009, un permis d'urbanisme est délivré à Nadine COULON ayant pour objet la transformation d'un garage existant en dépôt-vente de pains et pâtisseries sur la parcelle précitée appartenant à Monsieur AUSSEMS.

2. Le 13 avril 2011, Laura DEKONINCK introduit une première demande de permis d'urbanisme relatif à la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle sise rue de Beauvechain 33.

Cette demande donne lieu à un refus du collège communal de Beauvechain en date du 12 juillet 2011. Ce projet dérogeait aux règles urbanistiques générales et aux règles urbanistiques particulières et caractéristiques de la Hesbaye (article 419 et 422 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)) en ce qui concerne "l'implantation des constructions existante et projetée non conforme à l'article 422a", ainsi qu'aux prescriptions de l'aire de bâti rural traditionnel du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) en ce qui concerne "l'implantation des constructions existante et projetée (implantation-alignement/largeur)" et "la façade avant du volume principal projeté [qui] se trouve derrière la façade arrière de la construction voisine (implantation-alignement/largeur-ordre ouvert)". Le refus est fondé notamment sur le fait qu'"autoriser l'implantation du volume principal avec un tel recul pourrait créer un précédent fâcheux" et qu'"il convient que les réglementations en vigueur et le cadre bâti environnant soient respectés".

3. Le 7 octobre 2011, le collège communal émet un avis favorable sur l'avant-projet modificatif transmis par Laura DEKONINCK à la commune, estimant que l'avant-projet revu se conforme désormais aux articles 419 et 422 du CWATUPE, ainsi qu'aux prescriptions de l'aire de bâti rural traditionnel du R.C.U.

4. Le 20 octobre 2011, Laura DEKONINCK demande un nouveau permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation à la même adresse.

5. Le permis d'urbanisme est délivré par le collège communal le 2 décembre 2011. Il s'agit de l'acte attaqué ainsi motivé :

" [...]

Considérant que la présente demande est conforme aux plans de l'avant-projet susvisé; qu'elle prévoit :
- l'implantation du volume principal, perpendiculairement à la voirie, sur la limite parcellaire latérale gauche, avec un recul non clôturé sur l'alignement, inférieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal (recul de 2 mètres par rapport à l'alignement);
- le volume principal est de 6,50 m x 11,00 m;
- le pignon arrière de l'habitation projetée se trouve exactement au même niveau que la façade arrière de l'habitation voisine de gauche;
- le projet est réalisé dans le respect du relief naturel du sol, en travaillant par 1/2 niveau; l'accès à l'habitation se trouve au niveau de la voirie et la maison est construire en suivant la pente; les pièces de vie se trouvant au niveau du jardin;
- le volume principal est relié au volume existant (boulangerie) par un volume de liaison à structure légère (auvent), surmonté d'une toiture à deux versants droits, de mêmes pentes et longueurs de pente;
- les pentes des versants de toitures, tant du volume principal que du volume de liaison, sont de 40°;

- la hauteur sous gouttière du volume principal est de 5,60 m mesurés depuis le niveau du terrain naturel (à la limite latérale gauche de la parcelle) et de 4,33 m mesurés depuis le niveau moyen de la voirie;
- l'ensemble des baies projetées sur les façades présente une dominante verticale;
- le matériau de parement des élévations est la brique terre cuite de ton rouge-brun;

[…]

Considérant que de par l'implantation, les gabarits, les percements et les matériaux mis en oeuvre, la nouvelle habitation projetée se conforme aux prescriptions du Règlement générai sur les Bâtisses en Site rural, ainsi qu'à celles de l'aire de bâti rural traditionnel du Règlement Communal d'Urbanisme;

Considérant que la légende des plans précise toutefois que le matériau de couverture de la toiture sera la tuile de ton brun;

Considérant que la construction et les aménagements projetés sont réalisés dans le respect de la typologie traditionnelle locale;

Considérant que la construction est susceptible de s'intégrer au bâti existant;

Considérant que le projet et conforme à la destination générale de la zone;

[...]";

Considérant que, par requête introduite le 6 juin 2012, Laura DEKONINCK, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le moyen unique de la requête doit être rejeté;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 113, 114 et 330, 11°, du CWATUPE, du R.C.U. de Beauvechain, approuvé par arrêté ministériel du 31 juillet 2006, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il entend démontrer que, contrairement à ce qu'affirme l'acte attaqué, le projet déroge audit R.C.U.; qu'il soutient ainsi, dans une première branche**,** que les dispositions du R.C.U. relatives à l'alignement et à la largeur ont été violées; qu'il affirme sur ce point que le volume secondaire est l'actuelle boulangerie et que le volume principal est, quant à lui, constitué par la nouvelle construction; qu'à titre préliminaire, il reproche à la partie adverse d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation en affirmant que la nouvelle construction est le volume principal et la boulangerie le volume secondaire, d'appliquer au projet le R.C.U. et, notamment, ces

deux notions relatives aux volumes, alors même que le dossier de demande de permis d'urbanisme est muet sur la volumétrie et les dimensions de la boulangerie; qu'il rappelle, tout d'abord, le prescrit du R.C.U. selon lequel "la distance minimum entre une annexe et le volume principal sera égal au moins à la hauteur sous gouttière du volume principal"; qu'il observe qu'alors que la hauteur sous gouttière du volume principal est, en l'espèce, de 5,60 mètres, la distance entre le volume principal et le volume secondaire ne dépasse pas 2,69 mètres, et ceci, en contradiction manifestement avec le prescrit du R.C.U., l'adjonction de l'auvent ne modifiant, selon lui, en rien cette appréciation; qu'ensuite, il fait valoir que la superficie de la boulangerie excède les 40 % de la superficie du volume principal contrairement aux prescriptions du R.C.U.; qu'enfin, il soutient qu'il ressort clairement des plans que le volume secondaire occupe plus de 40 % de la longueur de la façade en violation des dispositions du R.C.U.; que, dans une seconde branche, relative à la violation du R.C.U. en ce qui concerne le gabarit et la volumétrie, il reproche à l'acte attaqué d'être insuffisamment motivé sur l'absence de garage ainsi que sur la localisation des zones de parking; qu'il conteste enfin l'absence de réalisation d'une enquête publique malgré les dérogations au R.C.U.;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse se contente de rappeler que la commission consultative communale d'aménagement du territoire en sa séance du 28 septembre 2011 a estimé que le projet tel que modifié le 7 septembre 2011, en l'espèce, ne déroge plus aux prescriptions du R.C.U.;

Considérant que l'acte attaqué définit les volumes du projet, de l'auvent et de la boulangerie de la manière suivante :

" [...]

Considérant que la présente demande est conforme aux plans de l'avant-projet susvisé; qu'elle prévoit :
- l'implantation du volume principal, perpendiculairement à la voirie, sur la limite parcellaire latérale gauche, avec un recul non clôturé sur l'alignement, inférieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal (recul de 2 mètres par rapport à l'alignement);
- le volume principal est de 6,50 m x 11,00 m;
- le pignon arrière de l'habitation projetée se trouve exactement au même niveau que la façade arrière de l'habitation voisine de gauche;
- le projet est réalisé dans le respect du relief naturel du sol, en travaillant par 1/2 niveau; l'accès à l'habitation se trouve au niveau de la voirie et la maison est construit en suivant la pente; les pièces de vie se trouvant au niveau du jardin;
- le volume principal est relié au volume existant (boulangerie) par un volume de liaison à structure légère (auvent), surmonté d'une toiture à deux versants droits, de mêmes pentes et longueur de pente;
- les pentes des versants de toitures, tant du volume principal que du volume de liaison, sont de 40°;

- la hauteur sous gouttière du volume principal est de 5,60 m mesurés depuis le niveau du terrain naturel (à la limite latérale gauche de la parcelle) et de 4,33 m mesurés depuis le niveau moyen de la voirie;
- l'ensemble des baies projetées sur les façades présente une dominante verticale;
- le matériau de parement des élévations est la brique terre cuite de ton rouge-brun";

Considérant que le R.C.U. donne la définition des volumes suivants :

" Volume principal : bâtiment présentant le gabarit le plus important sur la propriété. Il constitue le volume de référence pour la distribution des autres volumes.
Sa hauteur sous corniche et/ou sa hauteur totale (sous faîtage ou au mur d'acrotère) sont supérieures à celles des autres volumes.

Volume secondaire : bâtiment complémentaire adossé à un volume principal et présentant une hauteur sous corniche ou gouttière et/ou une hauteur sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Volume articulaire : volume secondaire formant une transition entre des volumes principaux ou entre un volume principal et un volume secondaire. Il est généralement constitué d'une structure légère (verrière, auvent sur poteaux, etc.). Sa superficie est inférieure à celle des volumes qu'il relie.

Volume annexe : bâtiment distinct et sans articulation précise avec les volumes principaux et les volumes secondaires desquels il est séparé. Sa hauteur sous corniche et/ou sous faîtage est inférieure à celle du bâtiment principal";

Considérant qu'il ressort de l'acte attaqué, lu à la lumière des définitions précitées, que la maison d'habitation constitue sans équivoque possible un volume principal au sens du R.C.U.; que l'auvent, dit "volume de liaison à structure légère", correspond à la définition du volume articulaire au sens du R.C.U.; que, selon cette définition, ledit volume articulaire est un "volume secondaire formant une transition entre des volumes principaux ou entre un volume principal et un volume secondaire";

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué se contente, toutefois, de qualifier la boulangerie de "volume existant"; qu'il ne s'agit pas d'un volume annexe au sens du R.C.U. puisqu'il est articulé par un auvent au volume principal que constitue la maison d'habitation; que les prescriptions du R.C.U. applicables aux volumes annexes et dont le requérant invoque la violation ne sont donc pas applicables; qu'il y a lieu, en revanche, de s'interroger sur la qualification du volume de la boulangerie, à l'instar du requérant, à titre préliminaire; que l'acte attaqué ne détermine pas si le volume de la boulangerie est un volume principal ou un volume secondaire; que seul le dossier administratif et notamment le plan de la façade arrière permet de constater que la hauteur sous corniche du volume existant de la boulangerie est inférieure à la hauteur sous corniche du volume principal; que l'existence d'un volume articulaire permet, selon la définition du R.C.U., de former,

notamment, une transition entre un volume principal et un volume secondaire; que la boulangerie doit dès lors être qualifiée de volume secondaire, nonobstant le fait qu'elle ne respecte pas un recul latéral de trois mètres par rapport à la limite de propriété; qu'il y a lieu cependant de rappeler à cet égard que la construction de la boulangerie est antérieure au R.C.U. adopté le 27 mars 2006;

Considérant que, la parcelle litigieuse étant située en aire de bâti rural traditionnel, l'article 4.3.2. du R.C.U. est d'application; que, s'agissant de l'implantation, le règlement dispose que "le volume secondaire n'occupera pas plus de 40 % de la longueur de la façade, excepté en pignon"; que, d'une part, cette disposition ne s'applique qu'au volume secondaire accolé au volume principal comme l'indiquent les termes "n'occupera pas plus"; qu'elle ne s'applique donc pas à la boulangerie; que, d'autre part, cette limitation d'occupation ne s'applique pas si le volume secondaire s'accole par le pignon au volume principal, comme l'indiquent les termes "excepté en pignon" et comme l'illustrent les schémas figurant en regard de cette disposition; qu'en l'espèce, l'auvent qui constitue un volume articulaire et donc secondaire, s'accole par le pignon à la façade latérale du volume principal et aurait donc pu occuper plus de 40 % de la longueur de la façade, ce qui n'est par le cas de toute façon (longueur façade volume principal : 11,10 mètres, longueur pignon : 3,80 mètres);

Considérant qu'il en résulte que le projet ne déroge pas au R.C.U.; que la première branche du moyen unique n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, que la prescription particulière applicable à l'aire de bâti rural traditionnel relative au garage dispose comme suit :

" Garage : dans la mesure du possible (largeur de parcelle supérieure à 8 m), chaque habitation comportera un garage ou un emplacement de parcage sur domaine privé. Le garage sera intégré au volume principal, à un volume secondaire ou à un volume annexe";

Considérant qu'il ressort de cette prescription qu'elle n'impose la construction d'un garage ni d'ailleurs un emplacement de parcage sur domaine privé que "dans la mesure du possible" pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 8 mètres; qu'en l'espèce, il ressort tant du plan que des photos produites que deux à trois emplacements de parcage sont disponibles devant la boulangerie; qu'il sera également possible de se garer devant et sous l'auvent; que le requérant ne démontre pas que ces emplacements seraient insuffisants pour couvrir les besoins cumulés du commerce existant et de la future maison d'habitation; qu'en sa seconde branche, le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant le rejet de la requête peuvent dès lors êtres suivies;

Considérant que la demande de suspension étant l'accessoire de la requête en annulation et celle-ci étant rejetée, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Laura DEKONINCK est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-six novembre deux mille douze par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.