

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 87.736 du 31 mai 2000

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 PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 10 mai 2000 par Luc REGOUT, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution 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 la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu l'ordonnance du 11 mai 2000, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 24 mai 2000 à 9.30 heures, date à laquelle l'affaire a été mise en continuation pour avis à l'audience du 26 mai à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Th. de BROQUEVILLE, avocat, comparaisant pour le requérant, et Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

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. Suite à la plainte du requérant auprès de la fonctionnaire déléguée, celle-ci a, le 31 août 1999, introduit 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 commune 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;

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 demande de suspension 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 dirigée la demande de suspension;

Considérant, cependant, que c'est en raison de son retard à notifier ledit arrêté que le permis du collège serait 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, 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, 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 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);

Considérant que le requérant 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 qu'à défaut pour la première partie adverse d'être présente, 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 a retenues;

Considérant que le règlement communal 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; 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 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 sérieux;

Considérant que le requérant expose en substance comme suit le risque de préjudice grave difficilement réparable :

Les travaux vont être entamés dans le courant du mois de juin et probablement menés à bien avant que la procédure en annulation ne parvienne à son terme. L'immeuble de 9 appartements et 9 garages est d'une conception et d'un gabarit qui ne se justifient en rien dans une zone d'habitat à caractère rural et une zone d'espace bâti rural ouvert au règlement communal d'urbanisme, lequel a prévu des règles strictes pour que les nouvelles constructions ne déparent pas leur environnement immédiat.

Si la construction projetée, qui se trouve en rupture complète avec l'environnement bâti, était érigée, l'environnement immédiat du requérant et des autres habitants du village se trouverait gravement défiguré et dénaturé; ceux-ci auraient l'obligation de subir une vision à laquelle ils ne pouvaient s'attendre en s'installant avec leur famille dans un village rural où toutes les maisons sont des constructions basses.

"De même, poursuit le requérant, la hauteur du bâtiment et la présence de nombreuses baies sur les façades ne pourront plus garantir au requérant et au voisinage immédiat la privauté des lieux à laquelle ils sont en droit de s'attendre dans un tel espace rural. Le calme des lieux ne pourra plus être celui qu'il est actuellement, puisque neuf familles supplémentaires s'installeraient dans le voisinage immédiat, de plus, avec leurs véhicules. Le fait de devoir subir dans son voisinage immédiat une telle construction est un préjudice grave difficilement réparable dans la mesure où une démolition éventuelle, outre que, si elle n'est pas impossible, n'en est pas moins incertaine, ne réparerait de toute manière pas les préjudices subis durant le temps de la procédure (...).

Le risque d'une tel préjudice est par nature grave et irréparable";

Considérant que la construction projetée est en rupture totale avec l'environnement bâti, constitué soit d'anciennes constructions, soit de constructions basses; que, par son gabarit et sa densité de logements, elle risque de perturber gravement la qualité de vie du requérant, en particulier en dénaturant le caractère d'habitat à caractère rural du quartier, auquel le requérant et sa famille peuvent légitimement prétendre dans une zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et dans une zone d'espace bâti rural ouvert au plan du règlement communal d'urbanisme; que ce préjudice est grave et difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue provisoirement l'exécution 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, cadastrés section A, n° 158p.

Article 2.

L'affaire est fixée à l'audience publique de la XIII^e chambre du 5 juin 2000 à 14.30 heures.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trente et un mai deux mille par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.