

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 130.057 du 1^{er} avril 2004

A.119.478/XIII-2600

En cause : **DUJARDIN** Francis,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

1. la Commune d'Erezée,
2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

WANSART Valérie,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne ORBAN de XIVRY et
Jean-François CARTUYVELS, avocats,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 avril 2002 par Francis DUJARDIN qui demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Erezée, le 4 mars 2002, à Madame Valérie WANSART (...) relativement à un bien sis à Erezée Amonines, route de Beffe, cadastré 2^{ème} division section B numéro 144c-147b, portant sur la transformation d'un hangar en deux appartements et garages/rangement";

Vu l'arrêt n° 106.914 du 23 mai 2002 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et la demande de mesures provisoires;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 7 juin 2002 par la partie requérante;

Vu la requête introduite le 9 août 2002 par laquelle Valérie WANSART demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 17 septembre 2002 accueillant cette intervention;

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

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 11 décembre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 janvier 2004, date à laquelle elle a été mise en continuation à l'audience du 29 janvier 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. LETELLIER, loco Mes E. ORBAN de XIVRY et J.-Fr. CARTUYVELS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M. NIKIS, auditeur;

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

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

1. Le 24 août 2000, Valérie WANSART introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Erezée une demande de certificat d'urbanisme n° 2, en vue de transformer un hangar sis à Amonines-Erezée, chemin de Marcourt, sur un terrain cadastré 2^e division, section B, n°s 144c-147b, en deux appartements, des garages et une "salle polyvalente".

Le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable le 4 octobre 2000 pour les motifs suivants :

" Le projet se situe en zone d'habitat rural au plan de secteur de Marche et en zone de cours et jardins au P.P.A. n° 1 approuvé par arrêté royal du 30.11.1951.

Il est incompatible avec les prescriptions du P.P.A. n° 1 qui en son article 13 stipule :

ZONE DE COURS, JARDINS

Aménagée en cours, jardins, prés, vergers, potagers, pépinières. Des abris pour le bétail, les petits élevages et l'apiculture, des hangars agricoles sont autorisés dans cette zone à l'exclusion de toutes autres constructions".

2. Le 19 mars 2001, Valérie WANSART introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation du hangar visé dans la demande de certificat d'urbanisme en deux appartements avec "garages/rangement".

La comparaison des plans des implantations existante et projetée révèle que le hangar ne sera pas transformé mais détruit et que le nouveau bâtiment ne sera pas localisé sur les ruines de l'ancienne bâtisse, mais déplacé à côté de celles-ci sur un terrain à usage de prairie. Le projet implique également l'abattage d'arbres et la modification du relief du sol (déplacement d'un talus).

Le bâtiment projeté comporte deux niveaux (rez et un étage appelé "combles ") et est destiné à accueillir deux appartements (rez et combles), ainsi que des garages, des caves et une pièce de rangement (sous-sol). Il a une hauteur maximale de 9 mètres par rapport au niveau des garages.

3. Il est accusé réception du dossier le 29 mars 2001.

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Erezée émet un avis préalable favorable sur la demande.

Le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel.

4. Les conditions posées par le fonctionnaire délégué à la délivrance du permis amènent Valérie WANSART à déposer, le 22 août 2001, une nouvelle demande de permis d'urbanisme et une demande de dérogation au P.P.A. n° 1, le bâtiment projeté devant s'établir en zone de cours et jardins.

Les plans sont également revus : le bâtiment s'implantera en partie sur les ruines du hangar, il compte toujours deux niveaux, accueillant deux appartements, mais le sous-sol est destiné à abriter trois garages et une pièce de rangement. La hauteur maximale du bâtiment est de 9 mètres par rapport au niveau des garages.

5. Il est accusé réception de la demande le 5 septembre 2001.

6. L'enquête publique est organisée du 10 au 24 septembre 2001. Elle suscite l'opposition du requérant.

7. Le collège des bourgmestre et échevins émet le 17 décembre 2001 l'avis favorable suivant sur le projet et sur la demande de dérogation au P.P.A. :

" Attendu que ce projet déroge aux prescriptions du plan particulier d'aménagement d'Amonines en ce qui concerne : implantation partielle d'un bâtiment à usage d'habitation en zone de cour et jardin au P.P.A.;

Vu l'avis favorable du Commissaire voyer en date du 24 septembre 2001;

Vu l'enquête publique et les objections de Mr DUJARDIN;

Attendu que la construction est implantée sur 2 zones :

- d'une part en zone de cour et jardin au P.P.A.
- d'autre part en zone d'habitat à caractère rural (sur ancienne zone agricole) au plan de secteur;

Attendu que le plan de secteur prime quand il y a contradiction entre celui-ci et le P.P.A.;

Attendu que la demande de dérogation ne porte que sur le 1/4 de la construction et porte sur la partie côté n° 22 (Wansart) et non côté n° 21 (Dujardin);

Attendu que la dérogation ne porte pas directement préjudice à la propriété n° 21;

Attendu que la démolition du hangar et le terrassement du talus font d'office partie de la demande du permis de bâtir (voir article 203, 204, 209 du CWATUP- d'où l'intitulé transformation, puisqu'on reconstruit partiellement sur l'implantation du hangar);

Attendu :

- que le P.P.A. sur Amonines autorise les hangars agricoles dans les zones de cour et jardin, mais ne précise pas le gabarit de ceux-ci;
- que l'article 5, § d du P.P.A. (zone réservée aux constructions ouvertes et semi-ouvertes (habitat) précise la hauteur maximale : «Pour les constructions de moins de 15m de large : un étage sur le rez-de-chaussée, 7m maximum sous corniche et 11m sous le faîtage,[...] Ces hauteurs étant prises depuis le niveau le plus bas de la façade»;
- que le gabarit respecte donc l'article du P.P.A., en référence au paragraphe g, matériaux et aspect : «les nouvelles constructions et restaurations devront tendre à s'harmoniser avec les constructions existantes dans leurs proportions d'ensemble, leur matériaux et leurs tonalités en accord avec les prescriptions ci-après».

Attendu :

- que l'ensemble de la cour est particulier;
- qu'aucun des éléments n'est parfaitement articulé de manière orthogonale (voir plan de cadastre);
- que l'implantation s'appuie sur un élément naturel : le talus. Celui-ci correspond à une limite naturelle liant les 2 bâtiments de référence (n° 21 et 22). En implantant le bâtiment sur cette limite, non seulement on permet toujours la lecture de cet ensemble mais on la renforce par rapport à l'ancien hangar;
- qu'en s'implantant sur le talus, on dégage la cour, ce qui permet une lecture plus simple et plus directe (continuité entre les volumes n° 21 et 22);
- que la haie située sur le talus appuyait cette limite (la haie marquait en même temps la limite entre la zone agricole et la zone de cour et jardin);
- que cette zone agricole étant actuellement devenue une zone d'habitat à caractère rural, cette limite n'a plus la même importance;

Attendu qu'en ce qui concerne le gabarit, il y a lieu de mettre en avant les arguments suivants:

- la hauteur sous corniche par rapport au niveau de la cour est de l'ordre de 6m. La hauteur sous corniche des bâtiments voisins varie entre 4.85m et 6.90m. Le faîte du toit est situé à une hauteur de ± 9.10 m par rapport au niveau des garages, ce qui est similaire aux bâtiments voisins;
- la longueur du bâtiment de 20.00m correspond également au volume voisin à savoir n° 22 : 26.00m, n° 21 : plus de 30.00m; le home : 18.00m. Donc, le gabarit de la construction projetée est similaire au gabarit des bâtiments existants. Le hangar démonté avait une longueur totale de 17.80m.
- les volumes des bâtiments sont des volumes simples, accolés ou disposés l'un près de l'autre. La construction projetée sera similaire à ce «volume type» défini par les volumes mis en place.
- l'ombre portée sur la façade n° 21 serait aussi due aux arbres situés le long de sa cour. Le hangar démonté et l'ancienne haie lui apportaient autant d'ombre que le futur bâtiment.
- l'article 5 du P.P.A. donne une référence sur les constructions en zone ouverte et semi-ouverte (hauteur, matériaux, ...)

Attendu qu'en ce qui concerne les ouvertures, il y a lieu d'observer que les baies de fenêtres du nouveau bâtiment sont similaires au bâtiment existant n° 22 (Wansart) (les portes de garage donnant sur la cour ne répondent pas à des critères mais font référence à un bâtiment qui serait d'usage plus secondaire par rapport aux bâtiments de référence (n° 21 et 22) marquant ainsi que la destination du bâtiment à construire serait plus utilitaire);

Attendu que du point de vue de l'intégration dans la maille d'aménagement du village, on peut considérer que l'implantation du bâtiment à cet endroit et avec cette fonction est intéressante à différents niveaux :

- cette implantation permet une intégration directe dans la trame ancienne du village et non comme souvent actuellement une simple extension le long de la voirie principale du village;
- on crée l'habitat dans le village et on y développe cette fonction en l'intégrant au village. Les liens sociaux sont donc plus renforcés que si on implantait cette fonction à côté du village. Le coeur du village se voit renforcé dans ses fonctions;
- liaison : ce bâtiment est un lien entre le bâti ancien et l'extension du village le long du chemin de Marcourt où sont déjà implantées 2 maisons;

Attendu qu'il y a lieu également de se référer à l'avis favorable conditionnel daté du 15 mai 2001;

Attendu qu'en conclusion, on peut estimer que:

- le bâtiment ne nuit pas à l'harmonie et au bon aménagement des lieux et l'aménagement ne porte pas atteinte à des données essentielles du plan;
- il renforce le lien entre les 2 bâtiments de référence, n° 21 et 22;
- il ne nuit pas à la lecture de l'espace cour et jardin, puisqu'il ne morcelle pas cet espace, mais le recadre. Le bâtiment est implanté sur le talus et de ce fait, il ne morcelle plus la partie cour/jardin située en contrebas, le long du chemin de Marcourt. Seul, le talus définit l'espace cour/jardin en 2 parties distinctes, à savoir, d'une part, une large cour où s'articulent différents volumes et d'autre part, une zone plus privative, située au-dessus du talus et qui comprend la pelouse et les jeux des enfants (non accessible aux véhicules). Grâce à ce projet, ce coin de la cour va être aménagé et va devenir un espace agréable pour les locataires et riverains;
- architecturalement, le nouveau bâtiment reprend les caractéristiques et le gabarit du bâti traditionnel;
- le bâtiment s'intègre dans la maille même du village et fera également le lien entre le village et la zone à bâtir située au-delà du chemin de Marcourt, en permettant une lecture continue entre la partie ancienne du village et l'extension de celui-ci;
- la construction de logements dans le village redynamise celui-ci et favorise un équilibre social;
- l'implantation du bâtiment ne nuit pas aux fonctions définies d'une part par le P.P.A (habitat) et d'autre part par le plan de secteur (habitat à caractère rural). Il unifie les 2 zones qui de toute manière remplissent les mêmes fonctions à savoir l'habitat à caractère rural;
- la dérogation ne porte pas directement atteinte aux riverains et constructions voisines puisqu'elle est située vers la propriété du même maître de l'ouvrage V. WANSART".

8. Le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée le 17 janvier 2002. On notera que la demande de permis est en réalité une demande de régularisation (cet état de fait avait déjà été relevé par le requérant dans sa lettre de réclamation; en outre, un ordre d'arrêt des travaux de démolition du hangar et de construction du nouveau bâtiment a été donné par le fonctionnaire délégué en avril 2001). La motivation du fonctionnaire délégué est rédigée comme suit :

" Attendu que l'enquête réglementaire s'est déroulée du 10 au 24 septembre 2001, et qu'il en ressort deux courriers (émanant d'un réclamant et de l'avocat de celui-ci);

 Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le fait que les travaux aient été entamés sans permis;
- la situation réelle du projet par rapport au PPA, et aux limites physiques du terrain ;
- le gabarit du projet;
- les baies, non inspirées du bâti traditionnel;
- les irrégularités de la procédure;
- la modification du relief du sol;
- le fait que le projet coupe la cour qui reliait les deux bâtiments de ferme au 19^e siècle;
- le risque de pollution;
- les nuisances sonores;

 Considérant la vérification par mon service cartographie (sic) du tracé précis de la limite du PPA;

 Considérant l'état de ruine dans lequel se trouvait le hangar à présent démoli;

 Considérant que le projet s'encastre dans le talus existant, renforçant ainsi cette limite physique;

 Considérant que cette implantation est en recul par rapport à la cour d'origine qui tient tant à coeur au réclamant, si l'on compare avec la position qu'occupait le hangar initial;

 Considérant que les prescriptions du PPA ne stipulent pas les dimensions des bâtiments à construire en zone de cour et jardin;

 Considérant que les dimensions proposées, par rapport au bâtiment de ferme existant, feront clairement apparaître le projet comme volume secondaire dépendant;

 Considérant que le gabarit proposé n'est guère plus élevé que celui de l'ancien hangar et qu'il ne peut pas provoquer plus d'ombre que les arbres déjà présents sur le site;

 Considérant que, dans la mesure où les prescriptions du PPA sont incompatibles avec la zone au plan de secteur, celui-ci prime sur le PPA (zone d'habitat rural pour la situation concernée);

Considérant que les baies du projet respectent les notions de hiérarchie et de verticalité des ouvertures (sauf les portes de garages, à tendance horizontale pour des raisons de fonctionnalité);

Considérant que la création de logements directement intégrés au noyau villageois ancien est une option plus intéressante, au point de vue urbanistique, et social, que la construction d'habitations le long des voies d'accès au village, de plus en plus éloignées du centre;

Considérant que la destination du projet est de toute façon compatible avec la zone au plan de secteur;

Considérant que le système d'épuration des eaux usées est renseigné sur l'implantation projetée;

Vu l'avis favorable du Commissaire voyer (du) 24 septembre 2001;

Vu le rapport bien étayé et l'avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins datés du 17 septembre 2001;

Considérant que la demande porte plutôt sur une régularisation que sur une transformation;

Considérant que la situation de fait accompli n'empêche pas dans le cas présent, que la proposition soit urbanistiquement correcte;

J'accorde la dérogation qui concerne :
l'implantation partielle d'un bâtiment à usage d'habitation en zone de cour et jardin au PPA.

Cependant, je signale que le présent accord n'interfère en rien avec le dossier concernant la situation infractionnelle du bâtiment de ferme situé sur la même parcelle, qui doit encore faire l'objet d'une régularisation selon une proposition plus respectueuse du rythme traditionnel des ouvertures".

9. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Erezée délivre le permis sollicité le 4 mars 2002. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé par référence à la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué. L'acte attaqué contient également une motivation propre reproduite ci-dessous :

" Attendu que le Collège échevinal émet les considérations suivantes :

Attendu que le dossier d'urbanisme introduit par Madame WANSART a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel du fonctionnaire-délégué en date du 11 mai 2001;

Attendu que Madame WANSART a réintroduit des plans tenant compte des conditions exigées par l'Urbanisme;

Attendu qu'une dérogation a été sollicitée concernant l'implantation partielle du bâtiment à usage d'habitation en zone de cour et jardin du PPA;

Attendu qu'après l'enquête réglementaire et suivant l'avis du Collège échevinal, le fonctionnaire-délégué a accordé la dérogation sollicitée;

Considérant que le projet s'intègre très bien dans l'aménagement des lieux;

Considérant que le bâtiment fera le lien entre le village et la zone de loisirs située au-delà du chemin de Marcourt, en permettant une lecture continue entre la partie ancienne du village et l'extension de celui-ci;

Considérant que la création de logements directement intégrée au noyau villageois ancien est une option particulièrement opportune du point de vue urbanistique et paysager mais aussi du point de vue social;

Considérant que la situation de fait accompli ne permet pas de considérer que la proposition proposée soit urbanistiquement ou architecturalement incorrecte;

Considérant que le bâtiment ne nuit pas à l'harmonie des lieux et n'est pas en contradiction avec les données essentielles du plan;

Considérant qu'architecturalement, le nouveau bâtiment reprend les caractéristiques et le gabarit du bâti traditionnel;

Considérant que le Collège n'entrevoit nullement comment ce bâtiment pourrait nuire aux intérêts du voisinage alors que la situation précédente était considérablement moins intéressante et que pour les raisons exposées ci-dessus, la nouvelle construction apportera à l'endroit un progrès paysager, architectural et social".

10. Valérie WANSART écrit au fonctionnaire délégué le 12 avril 2002 que "les travaux devraient normalement recommencer après le 20 avril";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des prescriptions du plan particulier d'aménagement de la commune d'Amonines du 2 août 1951, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; qu'il relève que le terrain où la construction est destinée à s'ériger est situé, selon le plan particulier d'aménagement, en zone agricole, en zone réservée aux constructions ouvertes et semi-ouvertes, en zone de recul, en zone de cours et jardins, en zone de prairie et en zone de bois et forêts, alors que le plan de secteur, qui est postérieur au plan particulier d'aménagement, le situe en zone d'habitat à caractère rural; qu'à son estime, pour cette raison, le plan particulier d'aménagement n'est pas implicitement abrogé par le plan de secteur mais, au contraire, précise "à son échelle les affectations du plan de secteur"; que le requérant conteste la référence qui pourrait être faite à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 44.831 du 5 novembre 1993, FRANCOIS; qu'il conclut qu'"en autorisant le projet alors même qu'il est situé en zone agricole, où la construction d'immeuble résidentiel est interdite, le projet méconnaît les prescriptions du P.P.A. et est entaché d'erreur dans ses motifs";

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'il soutient que

la dérogation accordée n'est pas admissible au regard des articles 113 et 114 du CWATUP et est entachée sur ce point d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'il explique que le projet autorisé ne respecte pas l'option urbanistique du plan particulier d'aménagement, qui limite les constructions aux seules constructions agricoles et que les caractéristiques architecturales du bâti environnant ne sont pas respectées (le bâtiment n'est pas aligné sur les éléments traditionnels ou naturels qui forment le paysage bâti ou non bâti; le gabarit du bâtiment est trop haut par rapport à celui du requérant; la dimension et la disposition des baies de façades ne respectent pas les proportions de celles du bâti traditionnel);

Considérant que ces deux moyens mettent en cause la compatibilité du plan particulier d'aménagement avec le plan de secteur qui lui est postérieur; que les photocopies du plan particulier d'aménagement portent des couleurs variant de l'une à l'autre dont par ailleurs les tonalités sont incertaines au regard des légendes; qu'en outre, dans une lettre non datée mais télécopiée le 21 janvier 2004, le fonctionnaire délégué écrit ce qui suit :

" (...) je vous précise que selon les plans déposés par l'architecte, le projet en cause est situé en zone de cours et jardins au plan particulier d'aménagement (...).

L'implantation précise du bâtiment ne pourrait être vérifiée que par un géomètre";

Considérant qu'il ressort de cette lettre qu'au moment où l'acte attaqué a été pris, le fonctionnaire délégué n'a rien vérifié lui-même, s'en remettant purement et simplement au dossier de la demande de permis;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de désigner un expert qui aura pour mission :

- de se faire produire le document original du plan particulier d'aménagement n° 1 approuvé par arrêté royal du 30 novembre 1951 et d'en établir une copie certifiée conforme;
- de se faire produire le document original du plan de secteur relatif au lieu en cause et d'en établir une copie certifiée conforme;
- de situer avec précision l'immeuble, objet du permis d'urbanisme présentement attaqué, tant sur le plan particulier d'aménagement que sur le plan de secteur;
- de situer de même les immeubles avoisinant celui qui fait l'objet du permis attaqué;

- de faire un rapport écrit sur l'ensemble de sa mission, qui sera déposé dans les quatre mois de la notification du présent arrêt à l'expert désigné;

Considérant qu'en égard à la circonstance que la partie adverse est restée en défaut de produire les documents précis qu'elle a été invitée à présenter, la provision éventuellement exigée sera avancée par la Région wallonne,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Monsieur Jean-Claude BARVAUX, établi rue des Chasseurs ardennais 9 à Marche-en-Famenne, est désigné comme expert avec la mission suivante :

- 1° se faire produire le document original du plan particulier d'aménagement n° 1 approuvé par arrêté royal du 30 novembre 1951 et en établir une copie certifiée conforme;
- 2° se faire produire le document original du plan de secteur relatif au lieu en cause et en établir une copie certifiée conforme;
- 3° situer avec précision l'immeuble, objet du permis d'urbanisme présentement attaqué, tant sur le plan particulier d'aménagement que sur le plan de secteur;
- 4° situer de même les immeubles avoisinant celui qui fait l'objet du permis attaqué.

Article 3.

La provision éventuellement exigée sera avancée par la Région wallonne.

Article 4.

Le rapport d'expertise sera déposé au greffe du Conseil d'Etat dans les quatre mois de la date à laquelle le présent arrêt est notifié à l'expert.

Article 5.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 6.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le premier avril 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.