

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 142.162 du 15 mars 2005

A.130.736/XIII-2868

En cause : **MANDREOLI** Domenico,
ayant élu domicile chez
Me Edoardo AGLIATA, avocat,
rue de la Station 11
4101 Jemeppe,

A.130.737/XIII-2870

En cause : **BORBONE** Daniella,
ayant élu domicile chez
Me Edoardo AGLIATA, avocat,
rue de la Station 11
4101 Jemeppe,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 décembre 2002 par Domenico MANDREOLI qui demande l'annulation de la décision du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 18 octobre 2002 en ce que cette décision refuse, en son article 3, un permis d'urbanisme de régularisation pour l'ensemble des travaux engendrant des modifications du relief d'une parcelle située à Grâce-Hollogne, rue Champ Pillé, cadastrée 2^{ème} division, section C, n° 502d pie (A.130.736/XIII-2868);

Vu la requête introduite le 19 décembre 2002 par Daniella BORBONE qui demande l'annulation de la décision du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 18 octobre 2002 en ce que cette décision refuse, en son article 3, un permis d'urbanisme de régularisation pour l'ensemble des travaux engendrant des modifications du relief d'une parcelle située à Grâce-Hollogne, rue Champ Pillé, cadastrée 2^{ème} division, section C, n° 502d pie (A.130.737/XIII-2870);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu les ordonnances du 2 septembre 2004 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu les notifications du rapport aux parties et les demandes de poursuite de la procédure des requérants;

Vu les ordonnances du 21 janvier 2005, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 17 février 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. JEDDI, loco Me E. AGLIATA, avocat, comparaisant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 des recours se présentent comme suit :

1. Le 8 janvier 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grâce-Hollogne a délivré à Domenico MANDREOLI un permis de lotir n° 204 pour la division en deux lots d'un terrain sis à Grâce-Hollogne, rue Champ Pillé, parcelle cadastrée 2^{ème} division, section C, n° 502d pie.

2. Le 25 janvier 2001, chacun des deux requérants a introduit une demande de permis d'urbanisme distincte pour la construction, dans ce lotissement, de deux maisons mitoyennes jumelées. Les permis d'urbanisme demandés ont été délivrés le 5 février 2001.

3. Des infractions ayant été constatées dans la mise en oeuvre de ces permis d'urbanisme, des procès-verbaux ont été dressés à charge de chacun des deux requérants. Les infractions constatées, en tous points similaires dans les deux dossiers, sont de deux ordres :

- modifications d'ordre architectural portant sur des éléments de façade;
- modifications notables du relief du terrain à l'arrière des habitations jumelées par la construction d'une terrasse en demi-cercle, montée sur un plateau en pente régulière et terminée par un "éperon" courbe destiné à atténuer l'effet de hauteur de la terrasse (qui surplombe un terrain en pente).

4. Le 8 avril 2002, les actuels requérants ont introduit des demandes de permis de régularisation pour ces deux aspects des travaux réalisés en infraction.

A la suite de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins refuse les permis de régularisation demandés.

5. Le 28 juin 2002, les requérants ont introduit chacun un recours auprès du Gouvernement wallon contre ces décisions de refus.

Le 18 octobre 2002, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine prend les arrêtés attaqués par lesquels il accueille les recours de chacun des requérants pour ce qui concerne les modifications architecturales apportées aux façades (article 2) et les rejette pour l'ensemble des travaux engendrant des modifications du relief de la parcelle (article 3);

Considérant que les deux actes attaqués ayant trait à deux demandes parallèles relatives à un projet unique, et le moyen unique de chacune des deux requêtes étant identique, il y a lieu de joindre les affaires pour connexité;

Considérant que les requérants prennent, dans chacune des deux affaires, un moyen unique de l'erreur manifeste d'appréciation; que, selon eux, les plans font apparaître que l'harmonisation des reliefs se fait en douceur pour terminer par une

remise à niveau complète au niveau des arbustes existants et donc bien avant le ruisseau qui longe la parcelle; qu'ils s'appuient sur le reportage photographique qui fait apparaître qu'il n'existe aucun voisin direct, qu'à droite se trouve un champ cultivé et à gauche une vaste plaine située en zone d'habitat; qu'à leur estime, l'ensemble du dossier et surtout le plan détaillé démontrent à suffisance l'erreur manifeste d'appréciation de la partie adverse, qui ne s'est pas attelée à un examen précis des documents fournis à l'appui de la demande de modification du permis d'urbanisme; qu'en réplique, ils soutiennent que l'article 8 des prescriptions littérales du permis de lotir ne constitue qu'une disposition d'orientation dont la partie adverse peut s'écarter par une motivation adéquate; qu'ils affirment que la régularisation demandée ne vise qu'à leur permettre de bénéficier d'une terrasse tout en régularisant la pente naturelle du terrain dans les limites de ce qui est autorisé par l'article 8 précité et que les travaux en cause ne créent par ailleurs aucun préjudice à qui que ce soit;

Considérant que le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'il ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, les arrêtés attaqués rappellent l'article 8 de la Section III, Chapitre III, des prescriptions littérales du permis de lotir, intitulé "Modification du relief du sol", rédigé comme suit :

" Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi, sont proscrits tous les travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol et ayant, pour conséquence, de positionner la construction sur une «butte».

Les surcharges du terrain naturel seront admises uniquement si elles se situent aux abords des constructions dans le but de raccorder le niveau du rez-de-chaussée du logement à la voirie ainsi que les surcharges locales destinées à régulariser une pente.

Ces travaux doivent se situer à deux mètres minimum des limites latérales. Les plans constituant la demande de permis de bâtir devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (évaluation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées en prenant comme référence le niveau de voirie dans l'axe du chemin d'accès.

Le terrain étant situé en contrebas de la voirie, les modifications seront admises pour permettre l'accès de plain-pied avec le niveau du rez-de-chaussée, à front de voirie";

Considérant qu'en l'occurrence, compte tenu de la déclivité naturelle du terrain et de la hauteur de la terrasse, telles qu'elles ressortent notamment du dossier photographique et du plan comportant la coupe longitudinale du projet, l'appréciation portée dans les actes attaqués, selon laquelle "il s'agit d'un reprofilage complet de la

parcelle, au mépris des prescriptions du lotissement mais encore au mépris des règles urbanistiques les plus élémentaires", n'encourt pas le reproche de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il en est de même de la motivation suivante, laquelle montre par ailleurs un examen précis des circonstances de la cause :

" Considérant, en outre, que les aménagements mêmes des abords de la construction ne peuvent être tolérés; qu'il s'agit de la création artificielle d'un plateau en vue d'y installer une terrasse, bordée par une pente à 30°; que, de l'aveu même de l'architecte, un «éperon» est mis en place pour casser l'impression de hauteur démesurée de la terrasse; que de tels aménagements, à l'arrière de l'habitation, ne peuvent être assimilés à «des surcharges locales destinées à régulariser une pente»; qu'il s'agit de modifications majeures conçues délibérément à l'encontre du relief naturel du terrain; que, de plus, une partie des modifications du relief se situent à moins de deux mètres des limites latérales, contrairement aux dispositions des prescriptions susmentionnées du lotissement";

Considérant que le moyen unique des deux requêtes n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.130.736/XIII-2868 et A.130.737/XIII-2870 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes sont rejetées.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des requérants à concurrence de 175 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
quinze mars deux mille cinq 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.