

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 147.480 du 7 juillet 2005

A.120.792/XIII-2637

En cause : **GOSSIAUX Joëlle**,
rue Robert Lelong 34
7972 Ellignies-Sainte-Anne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Commune de Beloeil,
ayant élu domicile chez
Me Gaston DRAMAIX, avocat,
rue de Monnel 17
7500 Tournai.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 mai 2002 par Joëlle GOSSIAUX qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 27 mars 2002 confirmant l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Beloeil du 7 novembre 2001 lui refusant un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis à Beloeil (Ellignies-Sainte-Anne), rue Robert Lelong, cadastré section A, n° 809c;

Vu la requête introduite le 30 juillet 2002 par laquelle la commune de Beloeil demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 18 septembre 2002 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 9 novembre 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure ainsi que le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 13 avril 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 12 mai 2005;

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 partie adverse, et Me G. DRAMAIX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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. Joëlle GOSSIAUX possède un terrain sis à Beloeil (Ellignies-Sainte-Anne), rue Robert Lelong, cadastré section A, n^{os} 809c et 814h. La parcelle voisine cadastrée n^o 806c comporte une construction implantée sur la limite mitoyenne des deux fonds comprenant un volume principal relié au front de rue par un volume secondaire. Le mur aveugle longeant la limite des deux fonds est qualifié dans l'acte attaqué de "mur d'attente".

3. Joëlle GOSSIAUX souhaite construire une petite maison d'habitation sur son terrain.

Elle introduit une demande auprès de l'administration communale de Beloeil qui lui délivre un accusé de réception d'un dossier complet le 31 juillet 2001.

La maison en projet s'implante à une distance de 8 mètres de la voirie et 4 mètres du mur de la construction voisine.

La construction projetée est constituée d'un seul volume comportant un garage situé sur la façade arrière de l'immeuble. Aucun aménagement des abords n'est prévu sur le plan d'implantation joint à la demande, en particulier en ce qui concerne l'accès au garage précité.

3. Le 19 septembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Beloeil émet un avis favorable sur la demande.

4. Le 29 octobre 2001, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable pour les motifs suivants :

" ATTENDU qu'au plan de secteur de TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ approuvé par A.R. à la date du 24/07/1981, la parcelle cadastrée section A, 809c, est située en zone d'habitat à caractère rural sur cinquante mètres de profondeur à front de voirie, au-delà, zone agricole. Par ailleurs, le bien se situe dans le périmètre du Parc Naturel des Plaines de l'Escaut;

VU l'avis favorable du Parc Naturel du Pays de l'Escaut du 10/08/2001;

VU les photos et l'extrait cadastral joints à la demande et déterminant la physionomie du bâti avoisinant existant ainsi que la structure urbanistique de la trame bâtie;

CONSIDERANT qu'au vu du cadre existant, le projet ne correspond pas au caractère de celui-ci et ce en ce qui concerne :

- l'implantation fort en recul du bâtiment (8 mètres par rapport à la limite d'alignement) alors que la trame bâtie existante se caractérise par un bâti essentiellement structuré à front de voirie,
- la réalisation d'une lucarne alors que les photos jointes nous montrent que le bâti existant avoisinant présente des versants de toitures uniformes,
- la réalisation d'une souche de cheminée en saillie sur le pignon alors que le caractère de la zone ne laisse pas apparaître ce genre de détail,
- l'accès au garage en façade arrière, ce qui fait empiéter les véhicules en zone de cours et jardins;

CONSIDERANT par ailleurs les discordances qui apparaissent entre le plan de la façade à rue où une lucarne est représentée alors qu'en façade latérale et en coupe, celle-ci n'apparaît pas ! ?

CONSIDERANT également le caractère incomplet de la demande :

- teinte du matériau de couverture,
- façade latérale gauche manquante;

CONSIDERANT qu'au vu de ce qui précède il y a lieu de procéder à une refonte du projet".

5. Le 7 novembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis.

6. Le 27 mars 2002, à la suite du recours introduit devant le Gouvernement wallon par Joëlle GOSSIAUX, le Ministre confirme la décision du collège et refuse en conséquence le permis. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que l'article 120 du Code (wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine) institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code; que cette Commission a transmis, en date du 30 janvier 2002, l'avis suivant :

« Compte tenu de ce que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien approuvé par A.R. du 17/07/1986;

Compte tenu de ce que la demande consiste en l'édification d'une habitation;

Compte tenu de ce que l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué est notamment motivé par le fait que celui-ci estime que le projet est en rupture par rapport aux caractéristiques typologiques du bâti local en ce qui concerne l'implantation de l'habitation, la réalisation d'une lucarne en façade avant et d'une cheminée en saillie, l'accès au garage en façade arrière;

Compte tenu de ce qu'il y a lieu conformément aux articles 452/9 et 108 § 2 du CWATUP, d'apprécier le projet au regard des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que le projet est implanté dans un contexte bâti de type rural présentant des volumétries simples et équilibrées dans leur rapport volume principal et volume secondaire; que le bâti voisin est implanté sur ou proche de l'alignement et structure dès lors l'espace-rue;

Compte tenu de ce que dès lors que l'on s'implante dans un tissu bâti existant, il y a lieu de prendre en considération le contexte bâti qui doit être analysé en termes d'implantations et de caractéristiques typologiques prédominantes afin de maintenir, voire renforcer la cohérence urbanistique préexistante;

Compte tenu de ce que le projet est implanté à droite d'une construction existante présentant en mitoyenneté un "mur d'attente"; que l'implantation de l'habitation en recul par rapport à la voirie et la construction mitoyenne ne permet pas au projet de s'inscrire dans la continuité du bâti existant et d'en reprendre les caractéristiques;

Compte tenu de ce que l'articulation du bâtiment projeté en relation avec le volume secondaire mitoyen voisin (notamment par l'intermédiaire d'un volume secondaire) est à prendre en compte dès lors qu'elle permettrait au bâtiment de s'intégrer en termes d'implantation et de volumétrie aux constructions existantes;

qu'un volume en appentis appuyé sur le volume existant voisin serait de nature à assurer la liaison entre le bâti et la voirie;

Compte tenu de ce qu'un principe constant en matière d'urbanisme est de maintenir les fonctions liées à la voirie proches et en relation directe avec cette dernière afin de maintenir les espaces de cours et jardins conformes à leur affectation habituelle ainsi que pour éviter les préjudices éventuels liés à l'intrusion de véhicules dans ces espaces;

Compte tenu de ce que le garage de l'habitation est prévu à l'arrière de celle-ci; que cette disposition entraîne automatiquement la création d'un accès à l'arrière de l'habitation; qu'aucune précision n'est donnée sur le plan d'implantation quant à ces accès;

Compte tenu de ce que le volume secondaire en appentis dont question ci-avant pourrait utilement être affecté à une fonction de garage (voire même car-port);

Compte tenu de ce que le projet présente une pauvreté manifeste dans le traitement des façades et des éléments d'artifices y greffés; que le bâti rural avec lequel le projet est censé dialoguer, s'il présente des volumes simples articulés entre eux ou non, celui-ci n'en est pas moins traité de manière sensible et non de manière simpliste au niveau des percements ou ouvertures en façade; que la pauvreté du projet est exacerbée par la présence d'éléments décoratifs en saillie par rapport au volume principal;

La Commission émet un avis défavorable sur le projet et invite le demandeur à assurer une liaison avec le bâti existant en articulant le projet par rapport au volume secondaire mitoyen existant au moyen d'un volume secondaire ou annexe en appentis de même inclinaison (à fonction de garage ou car-port) ainsi qu'en relevant et intégrant au projet les caractéristiques typologiques du bâti existant en termes de traitement de façades»;

Considérant que le terrain est repris en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur, le solde en zone agricole au plan de secteur de TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ, approuvé par Arrêté royal du 24 juillet 1981; qu'il est, également, situé dans le Parc Naturel des Plaines de l'Escaut;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une habitation;

Vu l'avis favorable du 10 août 2001 de la Commission de Gestion du Parc Naturel des Plaines de l'Escaut;

Considérant qu'il convient de se rallier à l'avis de la Commission transmis en date du 30 janvier 2002;

Considérant, de plus, que les plans dressés par l'architecte sont incomplets; qu'en effet, ceux-ci ne renseignent pas la teinte du matériau de toiture; que la façade latérale gauche est manquante; qu'une lucarne est représentée en façade avant; que cette dernière n'apparaît manifestement pas en façade latérale et en coupe; qu'aucun aménagement des abords n'est prévu;

Considérant, au vu de ces éléments, qu'il convient de refuser le permis d'urbanisme";

Considérant que la partie intervenante a déposé un extrait du registre des délibérations du collège des bourgmestre et échevins du 10 juillet 2002 décidant

d'intervenir dans la procédure; que, cependant, elle n'a pas transmis, comme elle y avait été invitée, la délibération du conseil communal autorisant le collège à intervenir dans la procédure, conformément à l'article 270 de la Nouvelle loi communale; que la requête en intervention ne peut dès lors pas être accueillie;

Considérant qu'après avoir résumé les faits de la cause, la requérante développe en substance comme suit ses griefs :

- elle conteste la volonté de liaison du bâtiment projeté avec le bâti voisin existant parce que la largeur en façade des deux terrains à bâtir dont elle est propriétaire est d'environ 38 mètres et qu'"il apparaît *prima facie* déraisonnable pour le propriétaire d'un terrain dont la largeur en façade est si importante de «coller» sa construction contre la construction voisine";
- selon elle, c'est à tort que la partie adverse tient pour acquis que le mur de l'habitation voisine est mitoyen alors qu'il y a tout lieu de croire que ce mur est privatif, ce qu'elle tente de prouver; elle fait valoir que conformément au Code civil, il est interdit à un propriétaire de construire sur ou d'adosser une construction sur un mur privatif; elle ajoute que même si le mur est mitoyen, elle devrait obtenir l'autorisation du propriétaire dudit mur; elle répète qu'"il est pour le moins incompréhensible" de l'obliger à bâtir contre le mur privatif alors qu'elle dispose d'un terrain aussi large et alors que la propriétaire de la maison voisine a manifesté son opposition à toute construction contre son mur;
- elle dépose des photos tendant à démontrer "à quel point la construction projetée (...) serait inesthétique si elle devait prendre appui sur les murs privatifs disparates et en mauvais état de l'habitation voisine"; elle estime que "l'avis rendu par le Ministre est donc impossible à respecter";
- quant au recul projeté, elle fait valoir que le bâti existant révèle de nombreuses constructions existantes implantées bien en retrait et même de plus de 8 mètres par rapport à la voirie; elle conteste dès lors que la construction projetée ne s'intégrerait pas au bâti existant;
- quant au garage arrière projeté et dont il est reproché qu'aucune précision ne soit donnée sur le plan d'implantation, elle dépose un nouveau plan d'implantation "revu" par elle, qui décrit notamment l'aire en graviers existante sur la parcelle 814h, aire qui donnera accès au garage sis à l'arrière;

- en ce qui concerne la lucarne et la cheminée de même que les artifices en façade, elle "souligne être prête à respecter toute prescription de nature à lui faire renoncer soit à la lucarne soit à la cheminée en saillie"; elle écrit être aussi disposée à effectuer des plantations en haie ou autres matériaux qui seraient imposés et dépose un "plan tenant compte des remarques du collège des bourgmestre et échevins et de la commission d'avis";
- elle sollicite en conséquence la "réformation de l'arrêté" attaqué et, après annulation dudit arrêté, d'être autorisée à construire le bâtiment tel que repris au plan annexé à son recours;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours à défaut pour celui-ci de contenir un exposé des moyens;

Considérant qu'en réplique, la requérante identifie ses moyens comme suit :

- "en soutenant que la construction projetée devait s'appuyer sur le mur de la maison voisine, mur qui n'est pas mitoyen mais privatif, la décision attaquée est entachée manifestement d'une erreur de droit";
- "en permettant à une construction d'être située en recul de la voirie et en ne permettant pas à une autre construction le même recul, il est manifeste qu'il y a disparité de traitement entre les personnes" et "cette disparité constitue bien une violation de la règle de droit";
- "pour le surplus", elle "s'en réfère à son recours et à son dossier";

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante répète qu'"il est impensable (de lui imposer) d'appuyer une construction sur le mur privatif" voisin sans l'autorisation du propriétaire de ce mur; qu'elle estime qu'il s'agit en outre d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle soutient, par ailleurs, que, déjà, dans sa requête, elle soulevait implicitement la violation de la règle d'égalité puisqu'elle faisait état d'autres constructions comprenant ou une lucarne ou une cheminée en saillie en retrait;

Considérant, tout d'abord, que la requérante sollicite du Conseil d'Etat qu'après avoir annulé l'arrêté attaqué, il lui délivre l'autorisation de construire la maison d'habitation projetée; que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour délivrer ladite autorisation; que le recours doit dès lors s'interpréter comme demandant l'annulation de l'arrêté attaqué;

Considérant par ailleurs que, pour être recevable, un recours doit contenir un ou des moyens de droit, lesquels doivent comprendre l'énoncé de la règle de droit qui aurait été violée et de la manière dont elle l'aurait été; qu'afin de respecter les droits de la défense, l'identification du moyen ainsi défini ne peut se faire au stade du mémoire en réplique;

Considérant que, telle qu'elle est rédigée, la requête contient principalement des critiques invitant le Conseil d'Etat à substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative quant à l'opportunité d'ajouter un volume secondaire implanté contre le mur de la construction voisine; que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour porter une telle appréciation, sous réserve de l'erreur manifeste d'appréciation qui n'est ni invoquée ni démontrée par la requérante;

Considérant que la requête fait en outre grief à l'acte attaqué d'avoir méconnu les règles du Code civil en matière de copropriété des murs de séparation; que, contrairement à ce que suggère la requête, l'acte attaqué, tel qu'il est rédigé, ne saurait être interprété comme prenant position sur les droits de propriété entre voisins du mur construit sur la limite mitoyenne des deux fonds ni même, à supposer que ledit mur soit la propriété exclusive du voisin, ce dont la requérante elle-même ne semble pas être certaine, comme invitant celle-ci à modifier son projet en prévoyant la construction d'un volume secondaire en appui sur ledit mur sans en acquérir au préalable la copropriété comme le lui permet l'article 661 du Code civil;

Considérant qu'en ce qui concerne la critique des motifs concernant l'absence de plan d'aménagement des abords ainsi que certains éléments architecturaux du projet, le Conseil d'Etat ne peut avoir égard aux nouveaux plans établis pour les besoins de la cause par la requérante et joints à sa requête en annulation; qu'est également sans pertinence dans le cadre de l'examen de la légalité de l'acte attaqué, l'affirmation contenue dans la requête en annulation selon laquelle "l'exposante souligne être prête à respecter toute prescription de nature à lui faire renoncer soit à la lucarne soit à la cheminée en saillie";

Considérant qu'enfin, en ce qui concerne le recul par rapport à la voirie existante, la critique développée ne vise pas l'acte attaqué mais l'un des motifs de la décision du collège des bourgmestre et échevins du 7 novembre 2001; que l'acte attaqué, en effet, ne s'oppose pas au maintien d'une implantation de principe à 8 mètres de la voirie mais souhaite qu'un volume secondaire soit prévu en vue d'opérer une liaison avec la voirie et la construction voisine; qu'au surplus, il s'agit ici encore de critiques tenant à la conception de la partie adverse quant au bon aménagement des lieux à laquelle le

Conseil d'Etat ne peut substituer sa propre appréciation sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation; que la nouvelle formulation du moyen telle qu'elle figure dans le mémoire en réplique, selon laquelle il y aurait lieu de le comprendre comme étant pris de la violation du principe d'égalité, est irrecevable car tardive; qu'il en est de même des développements à propos de ce moyen contenus dans le dernier mémoire;

Considérant que le recours est par conséquent irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la commune de Beloeil est rejetée.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la requérante à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept juillet deux mille cinq par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUD,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.