

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 176.967 du 21 novembre 2007

A.170.176/XIII-4066

En cause : **VAN DAELE** Fabian,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la Commune d'Ecaussinnes.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 février 2006 par Fabian VAN DAELE qui demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré le 28 juin 2004 par le collège échevinal d'Ecaussinnes à Monsieur Eddy LABENNE, autorisant l'aménagement d'annexes à destination d'un studio sur un bien même adresse, cadastré 2^{ème} division, section B, n^{os} 266z et 266c^{2"};

Vu l'arrêt n° 160.173 du 15 juin 2006 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 14 juillet 2006 par le requérant;

Vu le mémoire ampliatif;

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

Vu l'ordonnance du 21 décembre 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 20 septembre 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 octobre 2007;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. VANHUFFEL, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour le requérant, et M. Guy DOMANGE, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Eddy LABENNE introduit, contre récépissé daté du 9 juin 2004, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'annexes (en studio) d'un bien sis à Ecaussinnes, rue Closière du Fy, 12, cadastré 2^{ème} division, section B, n^{os} 266z et 266c²; ce bien est situé en zone de construction fermée d'habitation au plan particulier d'aménagement (P.P.A.) dit du "Centre de Lalaing", approuvé par arrêté ministériel le 29 janvier 1987. Les travaux projetés ne sont pas soumis à l'avis préalable du fonctionnaire délégué, par application de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3^o, et alinéa 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

2. Fabian VAN DAELE est propriétaire de la maison voisine située rue Closière du Fy, n^o 11 et il y habite.

3. Le 28 juin 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ecaussinnes délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que Monsieur LABENNE Eddy, domicilié à 7191 Ecaussinnes, rue Closière du Fy, n°12, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis même adresse, cadastré Division II, Section B, n°s 266 z et 266 c², et ayant pour objet de pouvoir procéder à l'aménagement d'annexes à destination d'un studio;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 9 juin 2004;

Considérant que le bien est situé en zone de construction fermée d'habitation au plan particulier d'aménagement dit du «Centre de Lalaing», approuvé par arrêté ministériel en date du 29 janvier 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande n'a pas été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : en application des articles 41 à 43 du décret de l'Exécutif wallon (sic) précité;

Considérant qu'en vertu de l'article 84, §2, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que les transformations projetées ne compromettent pas le bon aménagement des lieux, ni les prescriptions urbanistiques comprises dans le P.P.A. dit du «Centre de Lalaing», approuvé par arrêté ministériel du 29 janvier 1987;

Considérant que la voirie prise vis-à-vis est équipée et égouttée;

Considérant que les travaux projetés visent à assainir et à réaffecter des annexes insalubres;

Considérant d'autre part que les travaux projetés sont indispensables dans le cadre de l'aménagement du logement et de la commodité de ses occupants ".

4. Par courrier du 3 janvier 2006, Fabian VAN DAELE signale au collègue des bourgmestre et échevins d'Ecaussinnes que les annexes existantes sur la propriété du demandeur de permis ont été totalement démolies, et que sur le vu de la délimitation des fondations, la construction en projet est située en zone de recul au P.P.A. et non en zone de construction d'habitation.

5. Le 9 janvier 2006, la commune d'Ecaussinnes invite Eddy LABENNE à arrêter immédiatement les travaux en cours, pour le motif que ceux-ci ne respecteraient pas le permis d'urbanisme du 28 juin 2004 notamment quant à l'implantation et le traitement des façades;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des prescriptions du plan particulier d'aménagement dit du «Quartier du Centre

d'Ecaussinnes-Lalaing» approuvé par arrêté le 29 janvier 1987 et en particulier de sa prescription 4.f. (zone de recul) et des articles 1^{er}, 19 et 113, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que la partie adverse n'a pas déposé de mémoire en réponse;

Considérant que le plan particulier d'aménagement "Quartier du centre à Ecaussinnes-Lalaing" dispose ce qui suit en son article 4.f. :

" Zone de recul

Toute construction y est proscrite.

Elles peuvent être occupées par un dallage de ton neutre, du gravier, du gazon.

Les plantations peuvent y être opérées.

Les rampes d'accès à la voirie depuis des garages souterrains peuvent être réalisées dans cette zone. Ces rampes doivent présenter une pente de 4% au maximum sur une distance de 5 m à partir de l'alignement, ceci conformément aux directives de la circulaire ministérielle n° 27.2 réf. U.6.02 adressée le 25 juin 1970 aux administrations communales et à toutes dispositions légales subséquentes";

Considérant que l'acte attaqué relève que la demande a pour objet l'aménagement d'annexes à destination d'un studio et que le bien est situé en zone de construction fermée d'habitation au P.P.A. dit du "Quartier du centre à Ecaussinnes-Lalaing"; que le requérant prétend que le bâtiment en projet empiète dans la zone de recul au plan particulier d'aménagement; que la partie adverse, qui ne conteste pas formellement cette allégation dans un quelconque écrit de procédure, a ordonné, le 9 janvier 2006, la cessation des travaux en cours, après que le requérant lui ait signalé par courrier ledit empiètement;

Considérant que le dossier administratif, communiqué au Conseil d'Etat le 28 février 2006 dans le cadre de la procédure en suspension, contient notamment :

- la demande de permis qui précise que le bien est repris en "zone d'habitat au PPA dit du Centre";
- les plans de la demande de permis. Ces plans ne contiennent aucune indication quant à la délimitation des zones de construction fermée d'habitation et de recul du plan d'aménagement.

- une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Le point "3° Situation existante de droit en aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine" de cette notice est complétée par la mention "inchangé".
- un "plan de distribution des annexes ou remises indiquant les limites de propriété" établi par un géomètre le 15 mars 1923;

Considérant que le dossier administratif ne contient en revanche pas le plan particulier d'aménagement du "Quartier du centre à Ecaussinnes-Lalaing", approuvé par arrêté ministériel le 29 janvier 1987; qu'invitée par l'auditeur-rapporteur, dans le cadre de la procédure en suspension, à lui communiquer une copie de ce plan, la partie adverse a transmis au Conseil d'Etat, le 16 mars 2006, un exemplaire des prescriptions urbanistiques ainsi qu'une photocopie en noir et blanc des prescriptions graphiques du plan relative à un îlot du territoire communal, non autrement identifié; que cette photocopie, qui a été colorée par endroit de vert et de bleu à l'aide d'un marqueur, n'est pas accompagnée de la légende du plan, et ne permet donc pas, comme telle, de déterminer à quelles zones correspondent ces couleurs;

Considérant que la partie adverse n'a, dans le cadre du présent recours en annulation, pas communiqué de mémoire en réponse, ni de dossier administratif complémentaire; que le 28 novembre 2006, l'auditeur-rapporteur a invité la partie adverse à lui communiquer une copie couleur des prescriptions graphiques du plan particulier d'aménagement dit du "Quartier du centre à Ecaussinnes-Lalaing" et de sa légende, qui permette de repérer avec précision la parcelle concernée par la demande, ainsi que la localisation exacte de cette parcelle par rapport aux différentes zones du plan; que la partie adverse a communiqué, le 13 décembre 2006, le document sollicité mais n'a pas indiqué, sur ce plan, la localisation exacte du bien considéré; que l'échelle du plan ne figure par ailleurs pas sur l'extrait communiqué;

Considérant qu'à l'examen du plan transmis le 13 décembre 2006, l'on constate que la zone colorée de bleu sur la photocopie produite le 16 mars 2006 dans le cadre de la procédure en suspension, correspond à une zone verte au plan d'aménagement, soit une zone de recul ou toute construction est proscrite en raison du point 4.f. des prescriptions urbanistiques; que si l'on compare, à l'endroit considéré, la configuration des parcelles de ce document avec la vue en plan qui accompagne la demande de permis et le plan de distribution des annexes ou remises indiquant les limites de propriété, les annexes à aménager en studio sont effectivement situées dans cette zone; que, sur la base des documents en la possession du Conseil d'Etat et

contrairement à ce que relève l'acte attaqué, le bien n'est pas situé en zone de construction fermée d'habitation; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 28 juin 2004 par le collège des bourgmestre et échevins d'Ecaussinnes à Eddy LABENNE, autorisant l'aménagement d'annexes à destination d'un studio sur un bien sis à Ecaussinnes, rue Closière du Fy, n° 12, cadastré 2^{ème} division, section B, n°s 266z et 266c2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt et un novembre deux mille sept par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

F. QUINTIN.

M. HANOTIAU.