

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 180.553 du 6 mars 2008

A.173.007/XIII-4160

En cause :

1. **WARBECQ** Magali,
 2. **BOUCHEZ** Stéphane,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Brigitte HANNON, avocat,
rue des Volontaires 6A
5030 Gembloux,

contre :

la Commune de Floreffe,

ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

Requérante en intervention :

DEPAIVE Gaëtane,

ayant élu domicile chez
Me Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 mai 2006 par Magali WARBECQ et Stéphane BOUCHEZ qui demandent l'annulation de la décision du 8 mars 2006 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Floreffe octroyant un permis d'urbanisme à Gaëtane DEPAIVE pour la construction d'une villa unifamiliale et de deux boxes pour chevaux à Floreffe, rue Clément Dideriche, sur des parcelles cadastrées section C, n^{os} 53f23 et 53p12;

Vu l'arrêt n° 163.305 du 9 octobre 2006 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 14 novembre 2006 par les requérants;

Vu la requête introduite le 8 février 2007 par laquelle Gaëtane DEPAIVE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 8 mars 2007 rejetant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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 28 mars 2007 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure et le dernier mémoire des requérants ainsi que le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 10 janvier 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 février 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. HANNON, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me Ph. BOUILLARD, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Le 11 juillet 2005, Gaëtane DEPAIVE introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Floreffe, une demande de certificat d'urbanisme n° 2 en vue de la construction d'une maison d'habitation et de deux boxes pour chevaux sur un bien sis à Floreffe, rue Clément Dideriche, cadastré section C, n°s 53f23 et 53p12. A la suite de l'enquête publique, décidée en application de l'article 330, 2° et 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), la demande fait l'objet d'avis défavorables tant du fonctionnaire délégué que de la commune de Floreffe, pour les motifs suivants :

" (...) le projet en prévoyant des boxes et un logement implantés successivement et en fort recul par rapport à la voirie, pourrait générer des nuisances de vues sur la parcelle voisine, ainsi qu'une perte d'ensoleillement.

Considérant que le projet ne s'intègre pas au cadre bâti existant aux motifs suivants :

- absence de deux niveaux de baies en murs gouttereaux;
- le recul (trop important) du volume principal par rapport à l'alignement (15,00 m);
- la profondeur bâtie importante (18,00 m);

Considérant qu'il y a lieu :

- d'implanter le volume habitation plus proche de la voirie (perpendiculairement à la limite parcellaire ou parallèlement à la voirie) en zone d'habitat à caractère rural et non en zone agricole;
- de dissocier les boxes qui devraient trouver leur place en zone agricole;

Considérant par ailleurs, que le projet ne relève pas de l'article 111 du Code wallon ne s'agissant pas de la transformation, de la reconstruction ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant".

2. Le 14 décembre 2005, la commune de Floreffe accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une maison d'habitation et de deux boxes pour chevaux sur un bien sis à Floreffe, rue Clément Dideriche, cadastré section C, n° 53f23. Sont jointes à la demande une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, des photographies des lieux et des plans.

3. Le bien est situé au plan de secteur de Namur en zone agricole exclusivement selon les requérants, en zone d'habitat à caractère rural (en ce qui concerne l'habitation) et en zone agricole (en ce qui concerne les boxes) selon la partie adverse.

4. Il ressort de l'accusé de réception de la demande de permis que la partie adverse a estimé qu'aucune enquête publique n'était requise. Des avis favorables sont émis par la direction générale de l'agriculture, le 6 janvier 2006, par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Floreffe, le 18 janvier 2006 et par le fonctionnaire délégué, le 23 février 2006.

5. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Floreffe délivre le permis sollicité le 8 mars 2006. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable le 23 février 2006; qu'il y a lieu de désigner la Région wallonne en qualité de seconde partie adverse;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 19, § 1^{er}, et 35 du CWATUP; qu'ils soutiennent que l'intégralité de la parcelle cadastrée section C, n° 53f23, visée par le permis, se trouve en zone agricole au plan de secteur de Namur et que l'habitation autorisée, qui ne peut pas être considérée comme le logement d'exploitants dont l'agriculture constitue la profession, est incompatible avec la zone dans laquelle elle est prévue; qu'ils produisent différents documents à l'appui de leur thèse, à savoir la copie du plan de secteur, le plan cadastral, l'attestation d'un géomètre-expert, l'attestation "d'un membre de la DGATLP", délivrée à leur demande et différents témoignages de riverains;

Considérant que la commune de Floreffe soutient que le terrain où le projet est destiné à s'implanter est situé en zone d'habitat à caractère rural pour ce qui concerne l'habitation et en zone agricole pour ce qui concerne les boxes pour chevaux; que la partie adverse produit le plan de secteur (en taille normale et en agrandissements à 140 % et à 200 %) ainsi que le plan de situation, un certificat d'urbanisme n° 1 délivré le 8 juillet 1991, un certificat d'urbanisme n° 1 délivré le 14 mars 2005, un certificat d'urbanisme n° 2 délivré le 27 octobre 2005 et un "plan cadastral à l'échelle 1/2.500 sur lequel est figuré par un triangle noir la partie de la parcelle cadastrée (...) n° 53f23 reprise en zone d'habitat à caractère rural par le plan de secteur de Namur"; qu'elle produit également des attestations qui exposent que, "lors de la vente publique de la parcelle litigieuse, la partie requérante était présente et confirma qu'une partie du terrain en question se trouvait bien en zone d'habitat à caractère rural";

Considérant qu'en annexe à leur mémoire en réplique, les requérants déposent un nouveau rapport d'expertise rédigé le 6 mars 2007 par le géomètre-expert Philippe LEDOUX, qui conclut au débordement de l'habitation sur la zone agricole;

qu'à titre subsidiaire, ils sollicitent que le Conseil d'Etat ordonne une expertise contradictoire;

Considérant qu'en son dernier mémoire, la commune de Floreffe s'en réfère à la sagesse du Conseil d'Etat quant à cette mesure d'instruction;

Considérant que les parties s'opposent sur l'appartenance d'une partie du terrain litigieux (celle où l'habitation est destinée à s'ériger) en zone d'habitat à caractère rural; que cet élément de fait est indispensable pour qu'il soit statué sur le premier moyen de la requête;

Considérant qu'aucune des pièces déposées par les parties requérantes et adverse ne permet de conclure avec certitude dans un sens ou dans l'autre; que le nouveau rapport d'expertise du géomètre-expert Philippe LEDOUX communiqué par les requérants en annexe à leur mémoire en réplique constitue une expertise unilatérale qui ne peut être prise en considération comme élément de preuve déterminant et définitif;

Considérant que seule une expertise contradictoire ordonnée par le Conseil d'Etat pourra mettre fin à cette incertitude; qu'il y a lieu de désigner un géomètre-expert et de le charger de la mission déterminée au dispositif du présent arrêt;

Considérant qu'eu égard à la circonstance que la commune de Floreffe reste en défaut de produire des documents précis et incontestables quant à la qualification des parcelles litigieuses, la provision éventuellement exigée sera avancée par elle,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

La Région wallonne est désignée en qualité de seconde partie adverse.

Article 3.

Monsieur Guy MEUNIER, établi rue Albert 1^{er}, n° 12, à 7050 Jurbise est désigné comme expert pour l'accomplissement des missions suivantes :

- 1° prendre connaissance du dossier des parties;
- 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 sur la copie certifiée conforme du plan de secteur les immeubles qui font l'objet du permis d'urbanisme présentement attaqué;
- 4° dire sur quelles zones du plan de secteur les immeubles qui font l'objet du permis d'urbanisme présentement attaqué sont situés.

Article 4.

La provision éventuellement exigée sera avancée par la commune de Floreffe.

Article 5.

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 6.

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

Article 7.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Gaëtane DEPAIVE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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