

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.690 du 1^{er} septembre 2009

A. 192.451/XIII-5263

En cause :

1. **HAYOT** Jean,
 2. **FRANCQ** Danielle,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me David FESLER, avocat,
rue du Parc 49
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Commune de Manage,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKS, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme BAIO CONSTRUCTIONS,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 4 mai 2009 par Jean HAYOT et Danielle FRANCQ en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de la commune de Manage datée du 2 mars 2009, délivrant un permis d'urbanisme à la Société anonyme BAIO CONSTRUCTIONS pour la construction de six maisons unifamiliales et de deux immeubles à appartements sur un

terrain sis à Manage, avenue Albert 1^{er}, cadastré section A, n° 196x7 et y7 et n° 198a2, d2, n2, p2 et v2.

Vu la requête introduite le 20 mai 2009 par laquelle la société anonyme BAIO CONSTRUCTIONS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 9 juillet 2009 fixant l'affaire à l'audience du 24 août 2009 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. FESLER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me D. VERMER, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et comparaissant, loco Me T. VANDENPUT, pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme M^{me} MICHIELS, 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 de la demande ainsi que l'acte attaqué ont été exposés dans l'arrêt n° 195.689 du 1^{er} septembre 2009;

Considérant que, par requête introduite le 20 mai 2009, la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la seconde partie adverse a transmis son dossier administratif avec une note d'observations, dans laquelle elle demande à être mise hors cause dès lors que la commune de Manage a décidé d'octroyer le permis litigieux

nonobstant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué; que, dès lors que le fonctionnaire délégué a pris part à la procédure administrative en rendant un avis défavorable, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors cause;

Considérant que les requérants justifient la recevabilité rationae materiae du recours par le préjudice évident que leur cause l'octroi du permis d'urbanisme litigieux (perte de luminosité, accroissement de nuisances sonores, dépréciation de leur propriété, écoulement d'eau de pluies, ...);

Considérant que la partie intervenante relève que le premier requérant, Monsieur HAYOT, est domicilié à Anderlues, soit à plus de 15 km du projet litigieux, qu'il n'est pas riverain du projet et n'a pas intérêt au recours; que, pour la seconde requérante, elle estime également que son intérêt à agir est loin d'être évident, dès lors que son domicile est situé au carrefour entre l'avenue Albert I^{er} et la Grand'Rue et qu'elle ne démontre aucun intérêt concret au recours;

Considérant qu'en ce qui concerne l'intérêt à agir du premier requérant, il ressort de la pièce n° 5 de la farde II du dossier administratif de la Région wallonne (classé dans le dossier G.A.192.443/XIII-5.261), contenant la réclamation de Monsieur HAYOT, que ce dernier réside bien au n° 98 de la Grand'Rue, de sorte que son intérêt à agir n'est pas entamé par la circonstance qu'il est domicilié à Anderlues; que, quant à la seconde requérante, même si son terrain ne jouxte pas les parcelles litigieuses, elle est domiciliée à une distance d'environ 70 mètres du projet litigieux et habite le voisinage direct de celui-ci, de sorte que son intérêt à agir est établi; que les exceptions d'irrecevabilité soulevées par la partie intervenante ne peuvent être accueillies;

Considérant que les requérants soulèvent trois moyens à l'appui de leur requête unique; que le premier moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation adéquate des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe *patere legem quam ipse fecisti* et de l'excès de pouvoir; que, dans un premier temps, ils font valoir que la première partie adverse n'a tenu compte ni des réclamations formulées lors de l'enquête publique ni de l'avis du fonctionnaire délégué s'agissant du défaut d'intégration des deux immeubles à appartements dans le contexte bâti et non bâti existant; que, selon eux, la première partie adverse ne pouvait faire référence à des maisons situées au-delà de l'avenue Albert I^{er} et comparer leurs gabarits avec celui des immeubles litigieux, ces habitations étant situées notamment dans la Grand'Rue ou au croisement de celle-ci avec l'avenue

Albert I^{er}, en dehors d'un périmètre de 100 mètres, de sorte qu'il n'est clairement plus possible, selon eux, de parler de voisinage et de contexte architectural environnant; qu'ils relèvent par ailleurs que la première partie adverse fonde, à tort, sa position par référence aux habitations sises sur la Grand'Rue, alors qu'il ressort de son projet de règlement communal d'urbanisme qu'elles sont situées en aire bâtie urbaine à forte densité et ne sont dès lors pas comparables; que, dans un deuxième temps, ils soulignent que le projet de règlement communal d'urbanisme autorise des dérogations au principe de l'articulation d'une nouvelle construction avec son contexte à la condition que l'auteur du projet justifie ses choix au travers de son parti urbanistique alors qu'en l'espèce, la première partie adverse s'est substituée au demandeur de permis pour justifier, à sa place, son "parti urbanistique"; qu'en agissant de la sorte, ils estiment que celle-ci déroge à une ligne de conduite qu'elle s'est elle-même fixée; qu'ils constatent également que la première partie adverse fait une application rigide du projet de règlement communal d'urbanisme pour certains aspects de la demande mais que, en revanche, pour d'autres aspects (recul, profondeur de bâtisse), elle l'écarte purement et simplement, sans justifier en quoi certaines prescriptions seraient plus importantes que d'autres; qu'enfin, ils critiquent l'acte attaqué en ce que la première partie adverse estime que le dossier ne fait pas apparaître d'empiètement manifeste sur une parcelle voisine, ni une atteinte évidente à une servitude civile, alors que le rapport établi par le géomètre-expert de BODT, transmis au collège, contient, selon eux, des éléments sérieux de nature à démontrer une atteinte évidente à une servitude civile;

Considérant, quant à la première branche du moyen, qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la première partie adverse a expliqué en détail les raisons pour lesquelles elle estime pouvoir s'écarter, en l'espèce, de l'avis du fonctionnaire délégué et des observations des réclamants, lesquels contestent l'intégration des deux immeubles à appartements au contexte architectural et environnemental existant; que le choix discrétionnaire du collège communal de Manage - longuement motivé dans l'acte attaqué - d'éviter la mise en place d'un front bâti homogène, en ordre continu et calqué sur les seules maisons situées en face de la zone A du projet et de tenir compte de la diversité de toutes les constructions environnant l'avenue Albert I^{er} et entourant le projet, afin de conférer un aménagement spécifique à cette avenue, ne procède pas, en soi, d'une erreur manifeste d'appréciation; que, dès lors que la première partie adverse justifie en quoi sa propre conception du bon aménagement de l'avenue Albert I^{er} l'a conduite à s'écarter de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et des critiques des réclamants, en expliquant en détail les motifs de son choix de prendre en considération l'ensemble du quartier et non les seules maisons directement voisines du projet, la seule circonstance qu'un tel périmètre dépasse les 100 mètres n'est pas constitutive en soi d'une erreur manifeste

d'appréciation, dans la mesure où ce choix est adéquatement et raisonnablement justifié; qu'il ressort également de la motivation de l'acte attaqué que la première partie adverse a tenu compte des maisons bourgeoises situées en face du projet, dans l'avenue Albert I^{er} et dont la hauteur est comparable à celle des immeubles litigieux en soulignant que "la hauteur du faîte des immeubles à appartements n'est que très légèrement supérieure à celles des maisons bourgeoises visées par les photos 2 et 3, et même inférieure à celle de la maison bourgeoise visée par la photo 15 (14,62m)"; que, par ailleurs, la question de l'intégration dans l'environnement bâti et non bâti ne se limite pas nécessairement à l'examen de la seule rue où l'implantation des immeubles est envisagée; que si l'article 330,1^o du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) se réfère, dans le contexte de l'enquête publique, à des bâtiments "situés dans la même rue jusqu'à 50 mètres de part et d'autre de la construction projetée", tel n'est cependant pas le cas lorsqu'il s'agit d'apprécier l'intégration d'une nouvelle construction dans son environnement architectural et urbanistique qui peut être plus important que cette simple distance; qu'en l'espèce, vu la largeur de l'avenue Albert I^{er} et sa proximité avec deux carrefours ainsi que compte tenu de l'implantation des deux immeubles à appartements, il appartenait à la première partie adverse de correctement apprécier l'impact de ces nouvelles constructions sur le bâti existant et notamment sur les constructions sises dans l'avenue Albert I^{er} mais également dans la Grand'Rue ainsi que dans la rue Delfosse, assez proches du projet litigieux; que dès lors que cette première branche critique principalement la motivation de l'acte attaqué sur ce point, elle ne peut être jugée sérieuse à ce stade de la procédure;

Considérant que, dans la deuxième branche de leur moyen, les requérants restent en défaut d'expliquer sur quels points concrets la première partie adverse aurait fait une application rigide du projet de règlement communal d'urbanisme, de sorte que le moyen manque en fait lorsqu'il dénonce que la première partie adverse n'a pas valablement justifié en quoi les éléments conformes au projet de règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) étaient plus importants que les éléments non conformes, pour lesquels elle a opté pour une dérogation; qu'en outre, le projet de R.C.U. auquel il est fait référence n'a aucune valeur réglementaire, de sorte que les prescriptions qu'il contient ne sont pas contraignantes en l'espèce; que, toutefois, un projet de règlement communal d'urbanisme peut avoir une valeur indicative sur la conception qu'ont les autorités communales du bon aménagement des lieux, de sorte que l'autorité délivrante ne pourrait s'en écarter qu'à la condition de justifier ces dérogations; qu'en l'occurrence, la première partie adverse a longuement motivé le choix d'un parti urbanistique spécifique pour l'avenue Albert I^{er}, distinct de celui envisagé par le projet de R.C.U.; qu'il convient de relever que si le projet litigieux s'écarte sur certains points des prescriptions édictées par le projet de R.C.U. concernant l'aire de bâti périurbaine

(notamment quant à la profondeur de bâtisse et le recul), il le respecte s'agissant de "promouvoir la mixité du type de logement, notamment par la variété du type d'implantation"; que cette volonté de mixité est clairement motivée dans l'acte attaqué; que l'obligation pour l'auteur du projet de justifier ses choix urbanistiques plus contemporains et de matériaux autres que traditionnels, imposée par le projet de R.C.U. s'agissant de l'aire bâtie périurbaine, ne doit pas nécessairement être comprise comme une règle de procédure dérogatoire aux prescriptions de cette zone; que cette obligation de justification peut être relayée et renforcée par l'auteur du permis d'urbanisme, au titre de la motivation formelle dudit permis; qu'en l'espèce, l'auteur du projet a motivé ce choix dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement en précisant que "la typologie des façades et les matériaux projetés reflètent l'évolution de la construction contemporaine tout en gardant la rythmique et les tonalités usuelles"; qu'à ce stade de la procédure, la deuxième branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, quant à la troisième branche du moyen, qu'il convient d'admettre que les requérants ont intérêt au moyen dans la mesure où le permis d'urbanisme litigieux est lié aux parcelles en cause et non aux propriétaires de celles-ci, le caractère réel d'un permis d'urbanisme s'opposant à ce que l'exception d'irrecevabilité du moyen soit accueillie; qu'en vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils, telle qu'une question relative à la propriété d'un bien ou à l'étendue d'une servitude civile, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour en connaître; qu'il n'en demeure pas moins que le Conseil d'Etat reste compétent pour déterminer si le collège communal de Manage n'a pas commis une erreur en délivrant le permis d'urbanisme attaqué malgré sa connaissance d'un conflit opposant les requérants dans le dossier G/A. 192.443 et la bénéficiaire du permis à propos des limites de propriété et de servitude entre la parcelle cadastrée 196z7, appartenant aux requérants et la parcelle 196y7, appartenant à la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS; que le dossier administratif déposé par la commune de Manage atteste en effet que le collège avait eu son attention attirée à cet égard en mars 2008 par Maître Henrotin, conseil des requérants dans le dossier G/A. 192.443 devant les tribunaux de l'ordre judiciaire; que, cependant, aucun litige judiciaire n'était en cours lors de l'adoption de l'acte attaqué; qu'il ressort des pièces fournies par la partie intervenante que la citation mue par les requérants dans le dossier G/A. 192.443 devant la Justice de paix du canton de Seneffe, tendant à entendre dire pour droit que le terrain dominant, appartenant à ces requérants, cadastré 198k2, bénéficie d'une servitude de passage s'exerçant sur le terrain cadastré 196y7, appartenant à la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS et que l'assiette de cette servitude, sise le long du terrain 196z7, est de 8 m de large sur 31 m de profondeur, a été introduite le 3 mars 2009, soit postérieurement à l'acte attaqué; que la commune de

Manage ne commet aucune erreur lorsqu'elle énonce qu'il ne lui appartient pas de statuer sur le problème de droit civil qui oppose le promoteur du projet et ces requérants; qu'elle ne commet pas davantage d'erreur en constatant qu'elle peut d'ores et déjà délivrer le permis attaqué, dans la mesure où "le dossier ne fait pas apparaître d'empiètement manifeste sur une parcelle voisine ni une atteinte évidente à une servitude civile"; qu'en effet, le seul document probant produit par les requérants dans le dossier G/A. 192.443 à son attention, est le rapport du géomètre-expert De BODT, lequel précise que ces requérants sont bien propriétaires du terrain 196z7 de 8 mètres de large et 31 m de profondeur, ce que ne conteste pas la bénéficiaire du permis, tout en restant imprécis sur l'étendue de la servitude de passage sur le bien voisin 196y7, appartenant à la bénéficiaire du permis attaqué; que ce n'est qu'en lisant la citation des requérants dans le dossier G/A. 192.443 et les conclusions déposées par la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS, dont la première partie adverse n'avait pas connaissance, que l'on peut comprendre que ces requérants revendiquent une servitude de passage dont l'assiette est également de 8 mètres de large sur 31 mètres de profondeur; que dès lors que la seule lecture des pièces dont la première partie adverse avait connaissance permettait d'affirmer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, qu'il n'y avait pas d'atteinte évidente à une servitude civile, et qu'elle n'avait pas connaissance d'un litige judiciaire en cours, lequel aurait dû la conduire à attendre l'issue de ce procès avant de pouvoir statuer en connaissance de cause, il convient de considérer qu'elle a raisonnablement pu délivrer le permis attaqué, sous réserve des droits des tiers; qu'à ce stade de la procédure, la troisième branche du moyen n'est également pas sérieuse; qu'en conséquence le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le deuxième moyen est pris de la violation des articles D.62, D.66 et D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation adéquate des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; que les requérants relèvent que le projet litigieux, qualifié de "pharaonique", est en totale rupture avec le contexte bâti voisin, de sorte que la première partie adverse commet une erreur en estimant que la dimension du projet est conforme aux constructions environnantes et n'aurait aucun impact sur l'environnement; qu'ils ajoutent que l'appréciation de la première partie adverse selon laquelle "aucune atteinte à la sensibilité environnementale de la zone géographique n'est à craindre" est en totale contradiction avec les éléments photographiques des environs et l'avis du fonctionnaire délégué; qu'ils sont d'avis qu'au vu de l'ampleur du projet et des impacts sur l'environnement, la première partie adverse avait l'obligation de réclamer au demandeur du permis la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant que l'acte attaqué est longuement motivé quant au respect des dispositions relatives à l'évaluation des incidences et plus particulièrement au regard de chaque critère établi par l'article D.66 du Code de l'environnement; que les requérants n'affirment pas que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est incomplète ou lacunaire, en manière telle que le collège n'aurait pas pu statuer en connaissance de cause s'agissant des incidences du projet sur l'environnement; qu'ils font valoir qu'une étude d'incidences était nécessaire vu leur désaccord avec la décision favorable de l'autorité compétente quant à l'intégration des immeubles litigieux au contexte architectural environnant; qu'une telle décision discrétionnaire ne peut être censurée par le Conseil d'Etat qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est pas démontrée en l'espèce comme il a déjà été exposé lors de l'examen de la première branche du premier moyen; que par conséquent, le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le troisième moyen est pris de la violation des articles 113, 114, 115, 116 et 117 du CWATUP et du principe de bonne administration; que les requérants font valoir que dès lors que la première partie adverse écarte les objections formulées par les réclamants et le fonctionnaire délégué en se fondant sur le projet de R.C.U. en lui donnant une valeur juridique, elle devait également se conformer aux dispositions décrétales applicables au régime des dérogations et constater que le fonctionnaire délégué était seul compétent pour accorder une dérogation au R.C.U.;

Considérant que, lors de l'examen de la deuxième branche du premier moyen, il a été jugé qu'un projet de règlement communal d'urbanisme n'a, tout au plus, qu'une valeur indicative et peut orienter l'autorité compétente; que celle-ci doit ainsi mentionner les raisons pour lesquelles elle s'en écarte; que, néanmoins, elle n'est pas liée par les règles de procédure imposées par le CWATUP lorsqu'un projet de R.C.U. est d'application sur les parcelles litigieuses, notamment en cas de dérogation; qu'en conséquence, le troisième moyen manque en droit et n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le premier septembre deux mille neuf par :

M^{me} VANDERNACHT, conseiller d'Etat, président f.f.,

M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

P. VANDERNACHT.