

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 198.189 du 24 novembre 2009

A. 161.221/XIII-3691

En cause : **MELIN** Didier,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune de Beauvechain,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

SWILLEN Jan,
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 25 mars 2005 par Didier MELIN qui demande l'annulation du permis d'urbanisme accordé à Jan SWILLEN le 31 janvier 2005 par la commune de Beauvechain pour la construction d'une maison d'habitation sur un bien situé 2 rue de la Gloriette à Tourinnes-la-Grosse et cadastré section B, n° 73n;

Vu l'arrêt n° 148.180 du 12 août 2005 suspendant l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 12 septembre 2005 par la seconde partie adverse;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 24 août 2005 par Jan SWILLEN;

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2005 considérant que la demande de poursuite de la procédure formulée par Jan SWILLEN emporte demande d'intervention dans la procédure en annulation et accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 29 mai 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 juin 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes N. VAN DAMME et H. LURKIN, avocats, comparaissant pour le requérant, Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me P. MAIRESSE, loco Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, 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 du présent recours ont déjà été exposés dans l'arrêt n° 148.180 du 12 août 2005 qui a suspendu l'exécution du permis attaqué, jugeant la seconde branche du premier moyen sérieuse et le risque de préjudice grave difficilement réparable établi;

Considérant que le premier moyen de la requête comprend deux branches et est pris de la violation du plan de secteur, de l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur dans les motifs de droit et de fait ayant justifiés la décision et du défaut de motivation formelle de l'acte attaqué; que, dans la seconde branche de ce moyen, le requérant indique que l'acte attaqué est insuffisamment motivé au regard des exigences de la loi du 29 juillet 1991, précitée, en ce qu'il n'explique pas pourquoi, précédemment, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Beauvechain, le fonctionnaire délégué et la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) avaient estimé que la profondeur de la zone d'habitat à caractère rural était de 50 mètres et que la décision attaquée considère, quant à elle, qu'elle est d'environ 60 mètres, laissant une bande de 15 mètres bâtissable sur le terrain du requérant; qu'il soutient que lorsqu'une autorité administrative change d'opinion, elle doit faire apparaître la justification de ce revirement d'attitude et qu'en l'espèce, le seul document auquel il est fait référence est un procès-verbal d'une réunion du 3 septembre 2004 qui ne peut, à lui seul, apporter une explication à ce changement d'attitude;

Considérant que, dans son mémoire en réplique ainsi que dans son dernier mémoire, le requérant se fonde principalement sur le raisonnement tenu par l'arrêt n° 148.180 du 12 août 2005 rendu en référé, qui a considéré que la seconde branche du moyen était sérieuse, l'acte attaqué n'ayant pas mis en évidence une raison objective qui aurait pu justifier un tel changement d'attitude dans la manière de mesurer la profondeur de la zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la première partie adverse n'a pas déposé de mémoire en réponse, ni de dernier mémoire;

Considérant qu'en réponse à la seconde branche du premier moyen, la seconde partie adverse soutient que l'acte attaqué est motivé de manière "particulièrement approfondie"; que selon elle, il "reprend l'historique des certificats d'urbanisme précédemment délivrés, les avis défavorables antérieurs, tant de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire que son propre refus précédent", qu'il "analyse ensuite la situation particulière de la rue de la Gloriette, les

dispositions du règlement général sur les bâtisses en zone rurale et le nouvel avis du fonctionnaire délégué";

Considérant que l'intervenant, après avoir relevé que "ce que le requérant en annulation critique essentiellement, c'est que l'autorité administrative n'a pas motivé les raisons pour lesquelles elle a admis que le terrain (...) contenait une bande de 15 mètres de large sise en zone d'habitat à caractère rural alors que, précédemment, elle n'avait pas admis la même chose", soutient que "l'acte attaqué fourni une motivation parfaitement adéquate (...)" lorsqu'il précise ce qui suit :

" Vu le plan d'ensemble de la Rue de la Gloriette, de la Rue de la Teinturerie, du Chemin des Ramiers, du lotissement 13/PML/54, octroyé à Monsieur BRASSEUR le 10 juin 1996 et la parcelle n° 73/N, dressé le 13 août 2004 par Monsieur Geoffroy de STREEL, géomètre expert immobilier et contresigné pour accord le 3 septembre 2004 par Monsieur le Fonctionnaire délégué de l'Inspection générale de l'Aménagement du Territoire pour le Brabant Wallon, duquel il résulte que le bien dont question se situe en zone d'habitat à caractère rural sur 15 m de largeur mesuré depuis la limite latérale droite de la parcelle, le solde étant situé en zone agricole au plan de secteur de Jodoigne-Wavre-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité";

que l'intervenant souligne que, de surcroît, l'acte attaqué ajoute :

" Considérant que les constructions sont implantées dans la zone d'habitat à caractère rural telles que définies dans le plan susvisé";

qu'il soutient encore que l'acte attaqué indique clairement que l'implantation du projet s'effectuera bien en zone d'habitat à caractère rural et "qu'on ne voit pas très bien ce que l'autorité aurait dû ajouter. Tout au plus, aurait-elle pu éventuellement préciser que les avis précédemment donnés par elle procédaient d'une erreur dans le mesurage de la zone d'habitat à caractère rural à l'endroit considéré";

Considérant que la décision dont l'annulation est demandée est motivée comme suit :

" Considérant que Monsieur et Madame Jan SWILLEN, demeurant à 3360 Bierbeek, Hoegaardsesteenweg, n° 89/A, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1320 Tourinnes-la-Grosse, rue de la Gloriette, n° 2, cadastré 5^{ème} Division, Section B, n° 73/N, et ayant pour objet la construction d'une habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale par l'auteur de projet contre récépissé daté du 12 octobre 2004; qu'elle a fait l'objet d'un accusé de réception daté du 25 octobre 2004;

Revu le certificat d'urbanisme n° 2 défavorable, délivré le 25 juillet 1994, à Monsieur Luc BELPAIRE, sur avis de Monsieur le Fonctionnaire délégué de l'Inspection Générale de l'Aménagement du Territoire pour le Brabant wallon du 06

juillet 1994, références 013/CU2/11, relatif à l'implantation d'une habitation en reculant la zone de construction vers la zone agricole afin d'éviter de construire l'habitation projetée dans la partie marécageuse (parcelle cadastrée 5^{ème} Division, Section B, n° 73/G, d'une superficie de 30 ares, selon cadastre de l'époque), située en zone d'habitat à caractère rural selon les plans joints à la demande de certificat d'urbanisme n° 2;

Revu le certificat d'urbanisme n° 1, délivré le 02 juillet 2001, à Maître Henri DEBOUCHE, Notaire, agissant pour Madame BELPAIRE-DEBOUCHE et ses enfants, sur avis de Monsieur le Fonctionnaire délégué de l'Inspection Générale de l'Aménagement du Territoire pour le Brabant wallon du 27 juin 2001, références 25005/CU1/01.7, situant le bien susvisé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole, conformément au plan colorié joint audit certificat;

Revu le certificat d'urbanisme n° 1, délivré le 13 avril 2004, à Monsieur Didier MELIN, sur avis de Monsieur le Fonctionnaire délégué de l'Inspection Générale de l'Aménagement du Territoire pour le Brabant wallon du 29 décembre 2003, références : 25005/CU1/2/03.3, situant le bien susvisé en zone agricole;

Revu le dossier de la demande de permis d'urbanisme introduite le 06 janvier 2004, par Monsieur Jan SWILLEN, en vue de la construction d'une habitation sur la parcelle dont question;

Revu l'avis émis par la Commission consultative Communale d'Aménagement du Territoire, lors de sa séance du 10 mars 2004, libellé comme suit :

- Vu la demande;
- Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur mesurés depuis la voirie (rue de la Teinturerie);
- Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural, dont le périmètre d'application a été établi par arrêté du 23 décembre 1987, est de stricte application sur le territoire de Tourinnes-la-Grosse;
- Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant : projet dérogeant au Règlement Général sur les Bâtisses en Site, rural, en ce qui concerne la toiture du volume principal qui ne comprend pas une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente; qu'il a suscité deux lettres de réclamations et une observation orale émises lors de la séance de clôture de l'enquête publique d'urbanisme;
- Vu les remarques, observations et oppositions formulées;
- Considérant que celles-ci sont totalement fondées et justifiées;
- Considérant que le terrain concerné par la demande apparaît comme étant situé pour sa plus grande partie en zone agricole et pour une toute petite partie en zone d'habitat à caractère rural;
- Considérant que les articles 110 (constructions et équipements de services publics ou communautaires), 111 (constructions existantes non conformes à la destination de la zone) et 112 (remplissage) du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, traitant des dérogations au plan de secteur, ne trouvent pas à s'appliquer dans la présente demande de permis d'urbanisme;
- Considérant de plus que l'architecture proposée ne s'intègre pas au cadre environnant bâti (lucarne en chien assis, pas de baie d'étage sous corniche en façade avant, toiture "cassée" pour l'annexe accolée à la façade arrière);
- Vu l'environnement bâti et la configuration des lieux;
- Considérant que le projet ne respecte pas la typologie traditionnelle locale;
- Considérant qu'il convient de préserver le caractère rural du village de Tourinnes-la-Grosse;
- Considérant qu'autoriser ce type d'architecture à Tourinnes-la-Grosse pourrait

engendrer un précédent fâcheux pour les villages de Tourinnes-la-Grosse et Nodebais;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande de dérogation;

Revu sa délibération du 15 mars 2004, décidant d'émettre un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme susvisée;

Revu la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 16 mars 2004; décision qui était libellée et motivée comme suit :

- Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural et zone agricole;
- Attendu que le village de Tourinnes-la-Grosse est soumis au règlement général sur les bâtisses en site rural;
- Considérant que le projet ne respecte pas le règlement général sur les bâtisses en site rural en ce qui concerne l'inclinaison et la longueur des versants de toiture ainsi que la rapport façade-pignon;
- Considérant que le projet a été soumis à enquête publique et a suscité deux réclamations;
- Considérant que ces réclamations sont justifiées;
- Vu l'avis défavorable de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire émis en séance du 10/03/2004;
- Vu l'avis défavorable du Collège Echevinal dans sa délibération du 15/03/2004;
- Considérant que les motivations de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et du Collège Echevinal sont pertinentes;
- Considérant qu'il apparaît que la zone d'habitat à caractère rural sur la parcelle n'est pas de 15 mètres mais de quelques mètres tout au plus;
- Considérant que cette observation est confirmée par le permis de lotir des parcelles à front de la rue de la Teinturerie (13/PML/54) indiquant une profondeur de 46,48 mètres alors que la zone d'habitat à caractère rural a une profondeur de 50 mètres depuis la rue de la Teinturerie;
- Considérant qu'elle est confirmée également par notre avis du 23/12/2003 sur le CU1-2/2003.3;
- Considérant que les articles 110, 111 et 112 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ne trouvent pas à s'appliquer dans la présente demande;
- Considérant que la construction projetée ne respecte pas la typologie locale (lucarne, toiture cassée);

LA DEROGATION EST REFUSEE.

AVIS DEFAVORABLE;

Revu sa décision du 13 avril 2004, refusant le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Jan SWILLEN;

Vu le plan d'ensemble de la rue de la Gloriette, de la rue de la Teinturerie, du chemin des Ramiers, du lotissement 13/PML/54 octroyé à Monsieur BRASSEUR le 10 juin 1996 et de la parcelle n° 73/N, dressé le 13 août 2004 par Monsieur Geoffroy de STREEL, Géomètre Expert immobilier et contresigné pour accord le 03 septembre 2004 par Monsieur le Fonctionnaire délégué de l'Inspection Générale de l'Aménagement du Territoire pour le Brabant wallon, duquel il résulte que le bien dont question se situe en zone d'habitat à caractère rural sur 15 mètres de largeur mesurés depuis la limite latérale droite de la parcelle, le solde étant situé en zone agricole au plan de secteur de Jodoigne-Wavre-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les constructions sont implantées dans la zone d'habitat à caractère rural telle que définie dans le plan susvisé;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural, dont le périmètre d'application a été établi par arrêté du 23 décembre 1997, est de stricte application sur le territoire de Tourinnes-la-Grosse;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000, ni à proximité directe d'un site Natura 2000;

Attendu que le bien se situe suivant le Plan Communal Général d'Égouttage approuvé par arrêté ministériel du 30 avril 1998, en zone égouttée;

Vu le règlement communal relatif à l'égouttage, approuvé par le Conseil communal le 26 octobre 1998 et modifié les 28 juin 1999 et 29 avril 2002;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre de l'avant-projet de Plan d'Assainissement par sous-bassins hydrographiques de la Dyle-Gette, approuvé par le Conseil communal en sa séance du 15 septembre 2003 et par le Gouvernement wallon en sa séance du 08 janvier 2004, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif;

Considérant que les avis des sociétés distributrices (BELGACOM, BRUTELE, SEDILEC et SWDE) ont été sollicités le 26 octobre 2004, en application de l'article 116 du Code susvisé;

Vu la lettre du 28 octobre 2004, de la Société BELGACOM, rue Marie-Henriette, 60 à 5000 Namur, informant que leur société ne dispose à l'endroit concerné, d'aucune installation susceptible de desservir la parcelle et que la pose de nouveaux câbles s'avère nécessaire;

Vu la lettre du 08 novembre 2004, de la Société SEDILEC, avenue Jean Monnet, 2 à 1348 Louvain la Neuve, informant que le branchement de cet immeuble ne peut se réaliser sur le réseau électrique existant et nécessite une extension des réseaux d'électricité basse tension et d'éclairage public;

Vu la lettre du 02 décembre 2004 de la Société Wallonne des Eaux, Direction régionale de Namur, rue J. Saintraint, 14 à 5000 Namur, informant qu'il existe pas de conduite de distribution d'eau dans la voirie jouxtant le terrain dont question et qu'après mesurage sur place et une première étude du dossier, il apparaît que l'alimentation en eau de ce projet requiert la pose d'une nouvelle conduite en PVC de diamètre 90 mm qui longera la voirie sur une distance approximative de 80 mètres;

Vu la lettre du 03 décembre 2004, la Société BRUTELE, rue de Naples, 29 à 1050 Bruxelles, transmettant les conditions et coûts relatifs à l'installation de la télédistribution pour le raccordement du terrain dont question;

Considérant que le projet se situe le long d'une voirie carrossable (pavage rénové) et suffisamment large;

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

Revu sa délibération du 13 décembre 2004, décidant d'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme susvisée, sous réserve :

- 1°) de mettre en oeuvre, pour la couverture des toitures, une tuile de teinte grise ou rouge;
- 2°) de prendre en charge toutes les extensions éventuelles (eau, électricité, éclairage public, téléphone, télédistribution,...) engendrées par la construction de l'habitation;
- 3°) qu'avant tous travaux d'équipement, d'extension et/ou d'aménagement, l'administration communale soit requise afin d'établir un état des lieux contradictoire. A défaut, le domaine public est présumé être en parfait état d'entretien et de conservation;
- 4°) que les travaux d'équipement et d'extension des impétrants soient réalisés sous la surveillance du service technique communal des travaux.
Le contrôleur des travaux communal est habilité pour dresser l'état des lieux dont question en 3° ci-dessus, constater tout manquement et ordonner sur place toutes les mesures qu'il juge nécessaires pour que les travaux soient menés à bonne fin;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 14 décembre 2004, en application de l'article 107 § 2 du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; qu'il est libellé et motivé comme suit :

- Vu la situation du bien pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole;
 - Considérant que la construction est implantée dans la partie du bien affectée à l'habitat; qu'elle est dès lors conforme au plan de secteur;
 - Considérant que la voirie est équipée;
 - Considérant que la zone d'habitat du village de Tourinnes-la-Grosse est soumise au règlement général sur les bâtisses en site rural (articles 419 et 422 du CWATUP);
 - Considérant que le bâtiment est strictement conforme au prescrit des articles 419 et 422 du CWATUP, à l'exception de la couleur de la tuile;
 - Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dont il résulte que le bâtiment n'aura pas d'impact significatif sur son environnement;
 - Considérant que l'autre côté de la rue de la Gloriette est destiné sur le plan de secteur à être urbanisé; que la construction du bâtiment projeté est de nature à s'inscrire à terme dans un ensemble aggloméré dont il renforce la structure conformément aux dispositions du Schéma de Développement de l'Espace Régional;
 - Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins;
- AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE de mettre en oeuvre des tuiles rouges;

DECIDE :

Article 1^{er} : - le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Jan SWILLEN est octroyé. Les titulaires du permis devront :

- 1°) respecter les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus, à savoir mettre en oeuvre, pour la couverture des toitures, une tuile de teinte rouge;
- 2°) se conformer aux conditions reprises dans l'annexe 2 ci-jointe : 1° - 2° - 3° - 4° et 5°;
- 3°) prendre en charge toutes les extensions éventuelles (eau, électricité, éclairage public, téléphone, télédistribution,...) engendrées par la construction de l'habitation;
- 4°) avant tous travaux d'équipement, d'extension et/ou d'aménagement l'administration communale sera requise afin d'établir un état des lieux contradictoire. A défaut, le domaine public est présumé être en parfait état d'entretien et de conservation;
- 5°) les travaux d'équipement et d'extension des impétrants seront réalisés sous la

surveillance du service technique communal des travaux.
Le contrôleur des travaux communal est habilité pour dresser l'état des lieux dont question en 4^o ci-dessus, constater tout manquement et ordonner sur place toutes les mesures qu'il juge nécessaires pour que les travaux soient menés à bonne fin (...)"

Considérant que l'acte attaqué passe en revue les différents certificats d'urbanisme qui ont été produits dans le passé et les procédures de demande de permis d'urbanisme, y compris tous les avis rendus à leur propos, qui avaient abouti à des refus; que s'il vise "le plan d'ensemble de la Rue de la Gloriette, de la Rue de la Teinturerie, du chemin des Ramiers, du lotissement 13/PML/54 octroyé à Monsieur BRASSEUR le 10 juin 1996 et de la parcelle n° 73n, dressé le 13 août 2004 par Monsieur Geoffroy de STREEL, géomètre expert immobilier et contresigné pour accord le 3 septembre 2004 par Monsieur le fonctionnaire délégué de l'inspection générale de l'aménagement du territoire pour le Brabant wallon duquel il résulte que le bien dont question se situe en zone d'habitat à caractère rural sur 15 mètres de largeur mesurés depuis la limite latérale droite de la parcelle, le solde étant situé en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité", aucune autre explication n'est donnée sur les raisons fondant le changement de l'appréciation de la profondeur de la zone d'habitat à caractère rural dans l'acte attaqué; que l'avis du fonctionnaire délégué du 19 janvier 2005, reproduit dans l'acte attaqué, ne reprend, lui non plus, aucune justification à cet égard;

Considérant que lorsqu'une autorité administrative change d'opinion, même en cas d'erreur initiale, elle doit faire apparaître la justification de ce revirement d'attitude et cette motivation doit être circonstanciée; que le seul document auquel il est fait référence est le procès-verbal d'une réunion tenue le 3 septembre 2004 mais qu'il ne ressort de ce document aucune raison objective qui aurait pu justifier un changement d'attitude dans la manière d'apprécier la profondeur de la zone d'habitat à caractère rural; que les derniers écrits de procédure intervenus après l'arrêt en suspension, tant de la seconde partie adverse que de la partie intervenante n'apportent pas de plus amples explications quant à ce revirement d'attitude; que le premier moyen est fondé en sa seconde branche,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme accordé à Jan SWILLEN le 31 janvier 2005 par la commune de Beauvechain pour la construction d'une maison d'habitation sur un bien situé 2 rue de la Gloriette à Tourinnes-la-Grosse et cadastré section B, n° 73n.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune 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 vingt-quatre novembre deux mille neuf par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.