

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 203.318 du 27 avril 2010

A. 157.241/XIII-3551

En cause : 1. **DEHOUX** Renée (décédée),
 2. **DELESPESE** Jacques,
 3. **STRANARD** Daniel,
 4. **VAN DEN HERREWEGHE** Rita,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Antoinette CORNET, avocat,
 chaussée de La Hulpe 150
 1170 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

WAUCQUIEZ Barbara,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 novembre 2004 par Renée DEHOUX (décédée), Jacques DELESPESE, Daniel STRANARD et Rita VAN DEN HERREWEGHE qui demandent l'annulation de l'arrêté du 5 juillet 2004 du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accordant, sur

recours, un permis d'urbanisme à Olivier ROSSI et Barbara WAUCQUIEZ pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis à Nivelles, chemin de Grambais et cadastré 1^{ère} division, section A4, n° 301b;

Vu l'arrêt n° 139.954 du 31 janvier 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 17 février 2005 par la partie adverse;

Vu la requête introduite le 26 avril 2005 par laquelle Barbara WAUCQUIEZ demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 24 mai 2005 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties, les derniers mémoires des parties requérantes et de la partie intervenante et la lettre valant dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 9 février 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 mars 2010 à 9.30 heures, date à laquelle l'affaire a été remise sine die;

Vu l'ordonnance du 22 mars 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 avril 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Antoinette CORNET, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Yvan TOURNAY, loco Me Pierre

LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Annabelle VANHUFFEL, loco Me Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 ont été résumés dans l'arrêt n° 139.954 du 31 janvier 2005 par lequel le Conseil d'Etat a ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué; qu'il y a lieu de rappeler les éléments suivants :

1. Le 8 décembre 2003, Olivier ROSSI et Barbara WAUCQUIEZ ont introduit auprès de l'administration communale de Nivelles une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis à Nivelles, chemin de Grambais, cadastré 1^{ère} division, section A4, n° 301b.

Ce terrain se situe en zone agricole au plan de secteur.

2. Le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable et refuse la dérogation, mais le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis sollicité, au motif, notamment, que "l'avis [...] du fonctionnaire délégué n'a pas été envoyé au collège des bourgmestre et échevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code précité".

3. Le fonctionnaire délégué forme alors un recours au Gouvernement wallon contre le permis au motif que "les conditions permettant l'application éventuelle de l'article 112 ne sont pas rencontrées; que les deux habitations entre lesquelles est situé le terrain visé par la demande ne sont pas situées à front de voirie [...]". La direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine propose d'accueillir le recours et de refuser le permis. En revanche, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable à l'octroi du permis.

4. Le 5 juillet 2004, le Ministre accorde le permis sollicité. Celui-ci constitue l'acte attaqué;

Considérant qu'en raison du décès de Renée DEHOUX, première requérante, le recours doit être biffé du rôle en ce qui la concerne;

Considérant que si l'intervenante déclare renoncer au bénéfice du permis entrepris, celui-ci a été accordé également à Olivier ROSSI, lequel n'est pas à la cause dans l'instance introduite par le recours en annulation; que le recours conserve donc son objet;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de "la violation des articles 35, 112 et 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'excès de pouvoir, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs et de l'absence de motifs, en ce que l'acte attaqué autorise la construction d'une habitation d'un gabarit important en zone agricole, alors que, en vertu des dispositions visées au moyen, la construction d'une habitation en zone agricole est interdite dès le moment où cette habitation ne constitue pas le logement de l'exploitant dont l'agriculture constitue la profession, et alors que le terrain visé par le projet n'est pas situé entre deux habitations, que le terrain et les habitations ne sont pas situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique équipée en égouttage, que la construction projetée ne s'intègre pas au site bâti et non bâti, compromet l'aménagement de la zone et ne contribue pas au maintien et à la formation du paysage"; que, dans le développement de leur moyen, les requérants dénoncent notamment le fait que les constructions voisines prises en compte pour appliquer l'article 112 du CWATUP ne sont pas situées à front de voirie; qu'ils critiquent aussi l'absence de motivation adéquate à la fois quant à l'application de l'article 112 du CWATUP et au traitement des arguments du fonctionnaire délégué, de la direction générale de l'agriculture, du service des monuments et sites et des réclamations qui mettaient en exergue que l'article 112 n'était pas applicable;

Considérant que la partie adverse répond que les habitations en question ont été valablement prises en compte pour l'application de l'article 112, car "les habitations concernées ne sont certes pas à front de voirie, mais en liaison avec la trame parcellaire urbanistique existante"; qu'en ce qui concerne la motivation, la partie adverse indique que le Ministre n'est pas tenu de répondre à tous les arguments émis lors de la procédure d'instruction; qu'elle souligne que le Ministre a relevé concrètement "qu'il s'agit d'un terrain non construit situé entre deux habitations et que le projet s'inscrit dans un ensemble bâti et n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone, ni son caractère architectural";

Considérant que l'intervenante estime qu'il ressort d'un arrêt de la Cour de cassation du 30 novembre 1990 que "sont considérées comme riveraines d'une voirie, les parties de parcelles situées jusqu'à une distance de 50 mètres à partir de l'alignement"; qu'elle soutient que les bâtiments situés de part et d'autre du projet sont situés, ou doivent être considérés comme situés à front du chemin de Grambais (celui qui se trouve sur la parcelle 300c à 6 mètres de la voirie; celui qui est sur la parcelle 298j à 35 mètres du chemin; celui qui est érigé sur la parcelle 296c à moins de 10 mètres (environ 8 mètres) de la voirie); qu'elle affirme que ne pas considérer un bâtiment situé à 8 mètres de la voirie comme étant situé à front de cette voirie serait vider l'article 112 du CWATUP de sa substance; que, pour elle, en effet, l'article 112 a vocation à s'appliquer en zone rurale où il est rare que des constructions soient érigées sur la limite du domaine public; qu'elle soutient qu'il faut tenir compte de l'habitation sise sur la parcelle 296c en affirmant que le texte de l'article 112 du CWATUP est clair et qu'il n'exclut pas la présence d'autres habitations ou constructions entre le terrain concerné par la demande d'application de l'article 112 du CWATUP et les deux habitations situées à front de voirie à prendre en compte; qu'elle ajoute que la décision est adéquatement motivée et qu'elle ne devait ni répondre à toutes les remarques émises au cours de la procédure de délivrance ni fournir la définition des termes qu'elle emploie ni mentionner les motifs des motifs;

Considérant que, dans son dernier mémoire, l'intervenante expose que la condition que le terrain et les habitations soient situés à front de voirie ne signifie pas que ces habitations doivent être construites sur l'alignement; qu'elle soutient, en se référant à une réponse ministérielle donnée au cours de la révision du CWATUP par le décret du 27 novembre 1997, que les mots "situés à front de voirie" renvoient seulement à un terrain qui dispose d'un accès à la voirie; qu'elle estime encore que cette analyse vaut tant pour les constructions que pour le terrain objet de la demande; qu'elle lit dans l'arrêt de la Cour de cassation du 30 novembre 1990 que les parcelles situées jusqu'à 50 mètres de l'alignement sont considérées comme riveraines de la voirie; qu'elle en infère que la construction située à 35 mètres et celle située à 8 mètres de l'alignement sont toutes les deux riveraines du chemin de Grambais, qu'elles y ont accès et pouvaient être prises comme références; qu'elle fait valoir que la motivation de l'acte est suffisante, car l'auteur de l'acte attaqué constate que le terrain non construit est situé entre deux habitations et qu'il s'agit de combler ce terrain non construit situé entre lesdites habitations, puis rappelle que le projet s'inscrit dans un ensemble bâti; qu'elle juge enfin qu'il n'y avait pas lieu d'indiquer le nombre de mètres séparant chacune des constructions existantes de la voirie;

Considérant que l'article 112 du CWATUP, dans le texte applicable en l'espèce, était rédigé comme suit :

- " A l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :
- 1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;
 - 2° ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
 - 3° les constructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone.
- Toutefois, aucun permis ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins";

Considérant que cet article contient une disposition dérogatoire qui doit s'interpréter de manière restrictive;

Considérant qu'il convient d'observer que l'article 112 permet la dérogation pour un terrain situé entre deux habitations et que ce terrain et ces habitations doivent être situés à front de voirie; que, depuis son origine dans l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur, cette disposition dont le texte a été plusieurs fois modifié, a souvent été désignée comme la règle du remplissage ou du comblement, règle qui devait permettre de combler l'espace ouvert entre les habitations en question;

Considérant que si l'acte attaqué ne contient pas toutes les précisions relatives aux deux immeubles pris en considération pour l'application de l'article 112, il ressort néanmoins des avis repris dans la motivation qu'il s'agit d'une ferme et d'un autre bâtiment; qu'il ressort du dossier administratif que les habitations qui ont été prises en considération sont, d'une part, celle qui est bâtie sur la parcelle 300c et, d'autre part, celle qui est construite sur la parcelle 298j, désignée comme la "ferme voisine" sur le plan annexé à la demande de dérogation rédigée par les demandeurs de permis alors que le premier bâtiment cité est désigné, dans ce même document, comme le "bâtiment d'habitation voisin";

Considérant que les mots "front de voirie" ne requièrent pas d'interprétation; que si la situation d'une habitation à front de voirie n'est pas immédiatement synonyme d'habitation construite sur l'alignement, il n'est pas possible de considérer qu'une habitation comme la ferme voisine, érigée à une distance mesurée

par le bénéficiaire de l'acte attaqué de 35 mètres de la voirie, est une habitation située à front de voirie; qu'une des conditions de la dérogation fait défaut en l'espèce;

Considérant aussi que la motivation établie par l'auteur de l'acte attaqué relativement à l'application de l'article 112 est la suivante :

" [...] que, comme son titre l'indique, l'article 112 permet de combler un terrain non construit situé entre deux habitations; que la dérogation est acceptable; que le projet s'inscrit dans un ensemble bâti et n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone, ni son caractère architectural";

que cette motivation n'indique pas les habitations prises en considération ni les distances que l'autorité a admises; qu'elle ne contient pas non plus d'examen de la condition relative à l'implantation à front de voirie alors que plusieurs avis et réclamations contestaient que les conditions de la dérogation fussent réunies; que le premier moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le recours est biffé du rôle en tant qu'il est introduit par Renée DEHOUX.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 5 juillet 2004 du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accordant, sur recours, un permis d'urbanisme à Olivier ROSSI et Barbara WAUCQUIEZ pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis à Nivelles, chemin de Grambais et cadastré 1^{ère} division, section A4, n° 301b.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 700 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
vingt-sept avril deux mille dix par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. DAOUT,	conseiller d'Etat,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

S. GUFFENS.