

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 204.162 du 20 mai 2010

A. 191.303/XIII-5192

En cause :           1. **HABETS** Frédéric,  
                          2. **OLIMAR** Marguerite,  
                          ayant tous deux élu domicile chez  
                          Me Michel KAISER, avocat,  
                          avenue Tedesco 7  
                          1160 Bruxelles,  
  
                          contre :  
  
                          **la Région wallonne,**  
                          représentée par son Gouvernement,  
                          ayant élu domicile chez  
                          Mes Pierre LAMBERT et  
                          Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
                          rue de Nieuwenhove 14A  
                          1180 Bruxelles.

-----  
--

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 3 février 2009 par Frédéric HABETS et Marguerite OLIMAR qui demandent l'annulation de "l'arrêté ministériel du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 5 décembre 2008 délivrant, sur recours, le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Geoffroy BERTRAND-VERECKEN relatif à un bien sis à Messancy (Bébange), rue Saint-Hubert 8, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section B, n° 135C et ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale";

Vu l'arrêt n° 193.628 du 28 mai 2009 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 22 juin 2009 par la partie adverse;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 26 mars 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 avril 2010 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me M. KAISER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. DONNAY, 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 recours peuvent être résumés comme suit :

1. Par un courrier portant la date du 17 mars 2008 et réceptionné le 1<sup>er</sup> avril 2008 par l'administration communale de Messancy, les conjoints BERTRAND-VERECKEN introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Messancy (Béange), rue Saint-Hubert, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section B, n° 135C.

La construction en projet se présenterait en retrait et perpendiculairement à la voirie, et parallèlement à un ruisseau. Elle présenterait une profondeur à partir de l'alignement de plus de 27 mètres et serait surmontée d'une toiture à un seul versant.

Préalablement à l'introduction de cette demande, les conjoints BERTRAND-VERECKEN ont sollicité l'avis du fonctionnaire délégué sur leur projet de construction. Par une lettre du 6 décembre 2007, celui-ci leur répond comme suit :

" [...]

Le dossier de motivation justifie pleinement le parti d'implantation perpendiculaire à la voirie et parallèle au cours d'eau.

Celle-ci peut donc s'envisager dans la mesure où le pignon s'inscrit contre l'alignement pour rejoindre l'effet de porte marquant de la plupart des bâtiments servant de précédents.

La démonstration du parti volumétrique n'est par contre pas convaincante. En définitive, elle montre que le bâtiment n'est pas adapté à l'endroit bâti. Le seul exemple servant d'appui à la proposition est manifestement une exception et le résultat brut d'une réponse ponctuelle. On ne peut que souhaiter voir l'approche architecturale menée par le même souci d'objectivité qui a conduit au choix de l'implantation.

J'attire enfin votre attention sur la position du bâtiment en zone d'inondation d'aléa faible à moyen et zone de wateringue (caractéristiques d'un fond de vallée).

Un règlement général sur les bâtisses relatif aux zones inondables est en effet susceptible d'être approuvé par le Gouvernement wallon dans les mois prochains, lequel risque d'augmenter sérieusement les contraintes pour votre terrain.

[...]".

2. Ce bien est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg tel qu'il a été approuvé par l'arrêté royal du 27 mars 1979.

3. Une enquête publique se tient du 17 avril au 5 mai 2008, en application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Selon cette disposition, la tenue d'une enquête publique est obligatoire pour la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

L'enquête a suscité le dépôt de quatre réclamations circonstanciées et d'une pétition comprenant soixante-deux signatures.

4. En cours de procédure, des avis sont émis par plusieurs instances. Ainsi en est-il du commissaire voyer, de l'association intercommunale pour la valorisation de

l'eau, de la direction des services techniques de la province de Luxembourg et de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.).

5. Par une délibération du 11 juin 2008, le collège communal de la commune de Messancy refuse le permis d'urbanisme, sans solliciter dès lors l'avis du fonctionnaire délégué, comme l'y autorise l'article 107, § 2, du CWATUP.

Le refus de permis est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le projet ne respecte pas les prescriptions urbanistiques de la Lorraine;

Considérant que le projet ne réuni[t] pas les garanties d'une bonne intégration au cadre bâti et par là le respect des caractéristiques architecturales locales;

Vu les bâtiments voisins, de part et d'autre du projet, qui présentent une architecture locale typique du village de Bébange;

Attendu que la présence d'un bâtiment contemporain entre les deux maisons existantes serait un parfait exemple de non intégration dans le cadre bâti;

Attendu que, malgré la configuration du terrain, il est possible d'implanter un bâtiment plus respectueux du cadre bâti (cfr CU2)".

6. Par un courrier du 9 juillet 2008, les demandeurs de permis forment, à l'encontre de cette décision, un recours devant le Gouvernement wallon.

7. Le 29 août 2008, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel sur le projet rédigé comme suit :

" Vu le document transmis par la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du CWATUP;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 452/13 du CWATUP, la Commission émet son avis motivé en fonction du cadre légal visé à l'article 452/12 du CWATUP et des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce qu'il ressort du document transmis à la Commission et du cadre légal présenté lors de l'audition par l'administration que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur; que la demande est conforme à la destination principale de la zone telle que visée à l'article 27 du CWATUP;

Compte tenu de ce que l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP précise que «La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, (de mobilité, - Décret du 15 février 2007, art 1<sup>er</sup>) patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse

du sol et de ses ressources (par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments - Décret du 20 septembre 2007, art. 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>) et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager»;

Compte tenu de ce que l'article 13 du CWATUP stipule notamment que «Le schéma de développement de l'espace régional exprime les options d'aménagement et de développement durable pour l'ensemble du territoire de la Région wallonne»;

Compte tenu de surcroît [...] que le S.D.E.R. souligne qu'il y a lieu d'«assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions comme des rénovations»; que le même document insiste en stipulant que «La qualité du cadre de vie quotidien de tout un chacun passe nécessairement par la qualité de l'architecture qui l'entoure, et cela est vrai tant pour les traitements extérieurs qu'intérieurs des bâtiments et des logements. Il est essentiel de promouvoir et de développer en Wallonie une culture architecturale qui, dans une démarche d'intégration, permette une saine émulation et un attrait nouveau pour les investisseurs locaux et étrangers. Cette culture devra être l'objet de promotion, d'information et d'encouragement par les pouvoirs publics tant auprès du grand public que dans les milieux professionnels. Il s'agira de valoriser les ouvrages contemporains et d'enfin considérer les réalisations d'aujourd'hui comme étant le patrimoine de demain»;

Compte tenu de ce que le projet mise sur une intégration par le biais d'éléments d'articulation en rapport avec les lignes de force du paysage et les contraintes du site; que l'auteur de projet opte pour un langage architectural contemporain s'intégrant aux forces naturelles des lieux plutôt que sur une intégration par mimétisme concourant à un pastiche de l'architecture traditionnelle ancienne;

Compte tenu de ce que l'orientation et la composition générale du projet s'inscrivent dans une conception architecturale prospective intégrant notamment la problématique énergétique;

Compte tenu que les tonalités projetées s'inscrivent dans la continuité des tonalités prédominantes du bâti existant;

Compte tenu toutefois de ce que la Commission estime qu'il y a lieu de limiter l'ampleur du mur situé à l'avant de l'habitation afin de préserver la discrétion générale du projet par rapport au site; que par son gabarit, le mur projeté s'impose brutalement dans la perspective de la rue; que cet élément peut continuer, tout en étant diminué, à opérer une liaison du bâti par rapport à l'espace-rue;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet ne peut, à lui seul, compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Moyennant le respect de la condition susmentionnée, la Commission émet un avis favorable".

8. Par un courrier du 30 octobre 2008, les demandeurs adressent à la partie adverse une lettre de rappel.

9. Le 8 novembre 2008, les services de la partie adverse proposent au Ministre de rejeter le recours et lui transmettent un projet d'arrêté en ce sens, motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale;  
 Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural telle que définie par le Code;  
 Considérant qu'il y a lieu d'analyser le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques dans lesquelles il s'inscrit;  
 Considérant, au vu du reportage photographique joint au dossier, que les caractéristiques architecturales du village sont celles du bâti traditionnel rural de Lorraine; que ces caractéristiques ont pu être préservées;  
 Considérant l'analyse urbanistique et architecturale du village présentée par l'auteur du projet; que si l'analyse urbanistique permet de conclure qu'une implantation parallèle au ruisseau est acceptable, l'analyse architecturale doit au contraire conduire au refus du projet;  
 Considérant que lorsque l'on construit une habitation dans un noyau villageois, la volumétrie choisie doit s'inscrire dans l'ensemble bâti par préférence au paysage; que le bâtiment doit dialoguer avec les bâtiments voisins sans rapport de force; que tel n'est pas du tout le cas en l'espèce; que le bâtiment est beaucoup trop bas par rapport à ses voisins; que le projet ne s'affirme qu'en se démarquant par une architecture atypique;  
 Considérant, comme le soulignait le fonctionnaire délégué lors de l'examen de l'avant-projet, que «la démonstration du parti volumétrique n'est par contre pas convaincante. En définitive, elle montre que le bâtiment n'est pas adapté à l'endroit bâti. Le seul exemple servant d'appui à la proposition est manifestement une exception et le résultat brut d'une réponse ponctuelle. On ne peut que souhaiter voir l'approche architecturale menée par le même souci d'objectivité qui a conduit au choix de l'implantation»; que l'on ne peut que se rallier à cet avis;  
 [...]".

10. Le 5 décembre 2008, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial décide d'accorder le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale;  
 Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural telle que définie par le Code;  
 Considérant qu'il y a lieu d'analyser le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques dans lesquelles il s'inscrit;  
 Considérant, au vu du reportage photographique joint au dossier, que les caractéristiques architecturales du village sont celles du bâti traditionnel rural de Lorraine;  
 Considérant l'analyse urbanistique et architecturale du village présentée par l'auteur du projet; que l'analyse urbanistique permet de conclure qu'une implantation parallèle au ruisseau est acceptable; qu'en ce qui concerne l'analyse architecturale, il y a lieu de constater que l'auteur de projet opte pour un langage architectural contemporain s'intégrant aux forces naturelles des lieux plutôt que sur une intégration par mimétisme concourant à un pastiche de l'architecture traditionnelle ancienne; que, comme le dit la Commission dans son avis, le projet mise sur une intégration par le biais d'éléments d'articulation en rapport avec les lignes de force du paysage et les contraintes du site;  
 Considérant, par ailleurs, que l'orientation et la composition générale du projet s'inscrivent dans une conception architecturale prospective intégrant la problématique énergétique;  
 Considérant, de plus, que les tonalités projetées s'inscrivent dans la continuité des tonalités prédominantes du bâti existant;

Considérant, toutefois, comme le signale la Commission dans son avis, qu'il y a lieu de limiter l'ampleur du mur situé à l'avant de l'habitation afin de préserver la discrétion générale du projet par rapport au site;

Considérant, enfin, qu'en ce qui concerne le problème de zone inondable, il conviendrait d'écarter la construction au maximum du cours d'eau et, en tout cas, du périmètre d'aléa tel qu'adopté; qu'il faudrait l'implanter à 7 mètres de l'axe du ruisseau afin de maintenir la plaine d'inondation résiduelle la plus disponible possible avec en son sein le moins d'ouvrages vulnérables possible;

**DECIDE:**

Article 1<sup>er</sup>. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Geoffroy BERTRAND-VEREECKEN est octroyé aux conditions:

- d'implanter le bâtiment à 7 mètres de l'axe du cours d'eau et à 0,68 mètres plus haut que le terrain naturel;
- de limiter la hauteur du mur situé à l'avant de l'habitation à 3,75 mètres (au lieu des 4,40 mètres projetés) afin de préserver la discrétion générale du projet par rapport au site";

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation du principe général de droit du bon aménagement des lieux, de la violation de l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP, de la violation des principes généraux du droit du raisonnable et de proportionnalité, de la violation du principe général de bonne administration, de la motivation matérielle, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'en une première branche, ils reprochent à l'acte attaqué d'autoriser la construction d'une maison d'un volume massif et d'une profondeur de bâtisse démesurée dans un style ultra-contemporain alors que "les maisons directement riveraines [...], à l'instar de la quasi-totalité des maisons du village de Bébange, présentent une profondeur de bâtisse deux à trois fois inférieure à celle autorisée par l'acte attaqué, d'une part, et s'inscrivent dans un cadre bâti composé exclusivement de bâtisses traditionnelles de type rural, d'autre part"; qu'en une seconde branche, les requérants reprochent à l'acte entrepris de se donner pour seule motivation formelle quelques paragraphes généraux "alors que la partie adverse avait une obligation accrue de motivation formelle parce qu'elle se prononçait dans le cadre d'un projet ayant fait l'objet de nombreuses réclamations, très fouillées et particulièrement représentatives, pendant l'enquête publique, parce qu'elle se prononçait sur recours après une décision de refus très nette de permis de la part du collège des bourgmestre et échevins et parce qu'elle devait se prononcer sur un projet particulièrement atypique au regard du cadre bâti direct (les immeubles voisins des requérants) et proche (le village de Bébange dans son ensemble)";

Considérant que la partie adverse répond que le Ministre a adéquatement et sérieusement motivé le permis d'urbanisme; qu'elle souligne que les motifs contenus dans l'acte attaqué sont exacts, pertinents et admissibles et démontrent que le Ministre

a bien apprécié le projet sous l'angle du bon aménagement des lieux et a répondu adéquatement et précisément à l'objet des réclamations qui ont été déposées lors de l'enquête publique; que par ailleurs, elle soutient que le Ministre a analysé le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques dans lequel il s'inscrit et qu'il s'est notamment fondé sur l'avis de la Commission d'avis sur les recours;

Considérant qu'en réplique, les requérants développent leur argumentation en se fondant sur l'avis de la direction juridique, des recours et du contentieux du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 8 novembre 2008 dont ils ont pris connaissance dans le cadre de l'instruction de la demande de suspension, lequel a proposé au Ministre de rejeter le recours; que, selon eux, cet avis est "central dans le cadre de l'appréciation du caractère fondé du moyen unique, et particulièrement de sa seconde branche"; qu'ils estiment que le rapport qu'il entretient avec l'acte attaqué "rejaillit nécessairement sur l'appréciation de la première branche du moyen"; qu'ils soutiennent "qu'en ayant, sans justification aucune (et donc sans tentative de réfutation aucune), tranché en opposition complète avec l'avis de son administration, le Ministre a bien commis une appréciation manifestement déraisonnable";

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1<sup>er</sup>, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant qu'afin de statuer de façon éclairée, l'autorité administrative est tenue de solliciter les avis que les normes législatives ou réglementaires lui imposent de recueillir; qu'elle peut également, si elle s'estime insuffisamment informée, procéder d'initiative à d'autres consultations; que l'autorité doit par ailleurs permettre aux administrés de comprendre, par les motivations matérielle et formelle de ses actes, pour quelles raisons elle a décidé dans un sens déterminé; que cette obligation s'impose également lorsque la consultation à laquelle l'auteur d'une décision administrative a procédé, est facultative; qu'en effet, lorsque celui-ci sollicite un avis, il doit le prendre en considération quand bien même il n'était pas tenu de le demander; que le respect de cette obligation doit ressortir de la motivation de l'acte adopté;

Considérant que l'avis donné par la direction juridique, des recours et du contentieux de l'administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la

Région wallonne, bien que non prévu par un texte réglementaire, est donné systématiquement dans tous les recours introduits devant le Gouvernement wallon en matière d'urbanisme; qu'intervenant au stade final de l'instruction sur recours, il vise à informer la partie adverse au sujet du recours contre la décision qui est entreprise devant elle afin de lui permettre de statuer en connaissance de cause;

Considérant que la proposition de refus transmise au ministre comportait la considération selon laquelle "l'analyse architecturale doit au contraire conduire au refus du projet", pour les motifs reproduits ci-avant;

Considérant que le Ministre n'était pas tenu de se référer formellement à cet avis; qu'il ne peut non plus être exigé que l'autorité donne les motifs de ses motifs; que, toutefois, quand elle choisit, comme en l'espèce, d'abandonner une ligne de conduite administrative, rappelée par son administration, qui consiste à préconiser l'intégration du bâtiment nouveau dans l'ensemble bâti préexistant et que de nombreuses opinions favorables au maintien de ce parti architectural ont été formulées au cours de la procédure, la seule expression par l'autorité d'une préférence pour une option architecturale différente justifiée par une intégration aux forces naturelles des lieux ou aux lignes de force du paysage, en l'occurrence la présence d'un ruisseau, ne constitue pas une décision suffisamment motivée alors que, au-delà des mots, aucune évidence raisonnable ne permet de comprendre la consistance de cette intégration naturelle et paysagère et, partant, la raison pour laquelle les objections n'ont pas été retenues; que, dans cette mesure au moins, le moyen est fondé,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 5 décembre 2008 délivrant le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Geoffroy BERTRAND-VEREECKEN relatif à un bien sis à Messancy (Bébange), rue Saint-Hubert 8, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section B, n° 135C et ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale.

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt mai deux mille dix par :

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| M.              | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> | GUFFENS,  | conseiller d'Etat,    |
| M.              | PAQUES,   | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> | MOREL,    | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.