CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 208.053 du 11 octobre 2010

A. 184.986/XIII-4671

En cause : **HAYEZ** Alain,

ayant élu domicile chez
Me Pierre NEUVILLE, avocat,
avenue de la Toison d'Or 27
6900 Marche-en-Famenne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

A. 185.007/XIII-4668

En cause : **HAYEZ** Alain,

ayant élu domicile chez
Me Pierre NEUVILLE, avocat,
avenue de la Toison d'Or 27
6900 Marche-en-Famenne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 août 2007 par Alain HAYEZ qui demande l'annulation de "l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 27 juin 2007 n° DB 83028/07.1 qui confirme la décision de refus du permis d'urbanisme du 9 février 2007 par le collège communal de Hotton portant sur

un bien situé à Hotton, rue des Fonzays, cadastré section A, n° 828 C ayant pour objet la construction d'un chalet en bois" (affaire A.184.986/XIII-4671);

Vu la requête introduite le 22 août 2007 par Alain HAYEZ qui demande l'annulation de "l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 27 juin 2007 n° DB 83028/07.2 qui confirme la décision de refus du permis d'urbanisme du 9 février 2007 par le collège communal de Hotton portant sur un bien situé à Hotton, rue des Fonzays, cadastré section A, n° 828 B ayant pour objet la construction d'un chalet en bois" (affaire A. 185.007/XIII-4668);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, 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 et les demandes de poursuite de la procédure valant derniers mémoires des parties requérante et adverse;

Vu les ordonnances du 6 août 2010, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 16 septembre 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. NEUVILLE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ LEYSEN, 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 des requêtes peuvent être exposés comme suit :

1. Le 11 janvier 1997, Alain HAYEZ et son épouse Isabelle VILLERS acquièrent, par acte du notaire Bénédicte LECOMTE, deux parcelles de terrain à bâtir situées rue des Fonzays et cadastrées section A, n^os^ 828 D et 828 B.

2. Par acte du notaire Michel JACQUET de Marche-en-Famenne du

5 novembre 2005, Alain HAYEZ et son épouse acquièrent la propriété d'une parcelle de terrain située rue des Fonzays et cadastrée section A, n° 828 C. Par le même acte, leur fils Geoffrey HAYEZ fait l'acquisition de la parcelle voisine cadastrée 828 E. La parcelle 828 C est située à l'arrière de la parcelle 828 E.

3. Le 22 septembre 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Marche-en-Famenne délivre à Geoffroy HAYEZ un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Hotton, rue des Fonzays, et cadastré section A, n° 828 E.

4. Le 16 novembre 2006, Alain HAYEZ introduit deux demandes de permis d'urbanisme : une demande concernant la construction d'un chalet en bois sur la parcelle cadastrée section A, n° 828 B et une seconde demande concernant la construction d'un chalet en bois sur la parcelle cadastrée section A, n° 828 C. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Marche-La-Roche approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 mars 1987.

5. Le 17 novembre 2006, la commune de Hotton accuse réception des dossiers complets des demandes de permis d'urbanisme.

6. Le 29 novembre 2006, la direction des voies hydrauliques de Liège émet un avis défavorable sur chaque projet, l'objet de la demande se trouvant en zone d'aléa d'inondation élevé sur la carte approuvée par le Gouvernement wallon, le 13 juillet 2006.

7. Le 21 décembre 2006, la division de la nature et des forêts émet un avis défavorable sur chaque demande de permis d'urbanisme, pour les mêmes motifs notamment.

8. Le 5 janvier 2007, le collège communal de Hotton émet un avis défavorable sur chaque demande de permis d'urbanisme.

9. Le 1er février 2007, le fonctionnaire délégué émet également un avis défavorable aux projets.

10. Le 9 février 2007, le collège communal de Hotton refuse les permis d'urbanisme sollicités.

11. Le 7 mars 2007, Alain HAYEZ introduit un recours contre les décisions de refus de permis d'urbanisme du collège communal de Hotton auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 8 mars 2007.

12. Le 3 avril 2007, la commission d'avis sur les recours émet deux avis défavorables sur les projets, estimant ne pas disposer des éléments nécessaires pour conditionner le permis en fonction de la problématique de l'inondation.

13. Le 24 mai 2007, Alain HAYEZ adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 29 mai 2007.

14. Le 12 juin 2007, les services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) proposent au Ministre de refuser les permis d'urbanisme. Ils relèvent que la première demande porte sur la construction d'un chalet en bois situé en zone d'habitat au plan de secteur et en zone inondable d'aléa élevé, qu'il faut mettre ce dossier en relation avec un autre, les deux dossiers portant sur un objet identique, à savoir la construction d'un chalet en bois, en arrière zone, en zone inondable et dont l'architecture est similaire. Les deux dossiers sont en procédure de recours auprès du Gouvernement wallon, mais comme ils ont fait l'objet de demandes et de décisions séparées, il convient dès lors de les traiter séparément. Toutefois, la position de l'administration sera similaire dans les deux dossiers, à savoir un avis défavorable se ralliant à toutes les autorités administratives appelées à se prononcer dans ces dossiers.

15. Le 27 juin 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne refuse les permis d'urbanisme sollicités. Il s'agit des actes attaqués, rédigés dans des termes identiques et motivés comme suit :

" Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Marche-La-Roche adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 mars 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; qu'il se situe aussi à proximité immédiate d'un site NATURA 2000;

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

Considérant que la demande vise la construction d'un chalet en bois sur la parcelle n° 828 C; que ce dossier est à mettre en relation avec un autre dossier (parcelle n° 828 B) faisant également l'objet d'une procédure de recours auprès du Gouvernement et introduit par le même demandeur; que les deux dossiers portent sur un projet identique (chalet en bois); que ces deux chalets s'implantent en arrière zone par rapport à la voirie et derrière deux autres chalets; que toutefois, ces

dossiers sont à traiter séparément en ce que les projets ont fait l'objet de demandes séparées et de décisions séparées;

Considérant que l'article 26 du Code stipule que : «La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics»; que le projet est conforme à la destination générale de la zone telle que définie par le plan de secteur;

Considérant que la parcelle est reprise en zone inondable à aléa élevé selon la cartographique de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de l'Ourthe approuvé par arrêté du Gouvernement wallon en date du 13 juillet 2006 (M.B. 11 août 2006);

Considérant que l'article 136 du Code précise que : «Lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 89 ou 127 se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le karst, les affaissements miniers, le risque sismique ou à un risque majeur au sens de l'article 31, l'exécution des actes et travaux peut soit être interdite, soit être subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement»;

Considérant qu'en date du 21 décembre 2006, la D.G.R.N.E., Division de la Nature et des Forêts a remis un avis défavorable motivé notamment comme suit : «Bien que les parcelles soient situées en zone d'habitat au plan de secteur, elles sont situées dans le lit majeur de l'Ourthe, dans une zone inondable et régulièrement inondée. Lors des crues de janvier 2003, notamment, les parcelles concernées ont été largement immergées. En outre, le projet est situé à moins de 10 m du site Natura 2000 BE34008 "Camp militaire de Marche-en-Famenne" dont la berge de l'Ourthe représente la limite. L'Ourthe à cet endroit constitue l'habitat naturel d'intérêt communautaire 3260 "Rivière des étages planitaires à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion". Nous vous signalons enfin que tous travaux de curage, élévation de digue ou autre visant à protéger les infrastructures sur lesquelles portent la demande de permis ou celles environnant le projet ne sauraient s'envisager sans recourir au préalable à une Evaluation appropriée des incidences du projet sur le site Natura 2000 dans ou à proximité duquel il s'inscriraient, laquelle devra démontrer l'absence d'impacts du projet sur le site Natura 2000. En conclusion et en vertu de l'art. 136 du CWATUP portant sur les biens immobiliers soumis à des risques naturels, de la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces et enfin dans l'intérêt même du demandeur, mes services émettent un avis défavorable à votre demande»;

Considérant qu'en date du 29 novembre 2006, le Ministère de l'Equipement et des Transports, Direction des Voies hydrauliques a émis un avis défavorable; que cet avis précise que : «(...) les zones ayant une valeur d'aléa d'inondation élevée correspondent rigoureusement aux "zones à risque" telles que prévues par l'article 68-7, § 1er de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre (M.B. du 20/08/1992), et respectant les critères imposés par l'arrêté royal du

12 octobre 2005 (M.B. du 21/11/2005). L'article 68-7, § 3 stipule que le contrat d'assurance peut ne pas comporter de couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment situé dans une zone à risque. (...).»;

Considérant qu'au regard de ce qui précède, et des risques évidents d'inondation, il convient de se rallier à tous les avis défavorables émis par les différentes autorités administratives;

Vu l'avis favorable du Service technique provincial en date du 28 novembre 2006;

Vu l'avis du Service régional d'incendie en date du 27 décembre 2006;

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Maître Albert LESCEUX agissant au nom de Monsieur Alain HAYEZ est REFUSE".

16. Ces arrêtés sont notifiés à Alain HAYEZ le 27 juin 2007. Les plans lui sont notifiés le 12 juillet 2007;

Considérant que les requêtes visent des actes identiques, l'un portant sur une parcelle cadastrée 828 B, l'autre 828 C; que les éléments de fait des deux projets sont identiques et que les requêtes invoquent les mêmes moyens; qu'en raison de leur connexité, il y a lieu d'en ordonner la jonction et de les examiner ensemble;

Considérant qu'en chacune des causes le requérant prend un deuxième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'inexactitude des motifs, de la violation du principe de proportionnalité et d'égalité, de l'existence d'une discrimination méconnaissant les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que, première branche, ses voisins ont obtenu un permis d'urbanisme dans des circonstances analogues; qu'à l'appui de cette première branche, il expose qu'il est étonnant qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à son fils, Geoffrey HAYEZ, le 22 septembre 2006, lequel est pourtant propriétaire de la parcelle 828 E, soit une des parcelles situées le long de la voirie longeant l'Ourthe, ce permis ayant été délivré postérieurement à l'arrêté du Gouvernement wallon adoptant la cartographie de l'aléa d'inondation du 13 juillet 2006 et publié au Moniteur le 11 août 2006; qu'il relève que la parcelle de Geoffrey HAYEZ est donc située dans une zone plus à risque que les parcelles du requérant, qu'en outre, le collège des bourgmestre et échevins a toujours délivré sans difficulté des permis d'urbanisme pour les parcelles voisines, que les motifs invoqués par la partie adverse ne sont dès lors pas pertinents et que son revirement d'attitude quant à l'octroi des permis d'urbanisme pour les parcelles cadastrées section A n'a jamais été expliqué ni en fait ni en droit, qu'avant d'acheter les parcelles litigieuses, le notaire du requérant avait interrogé la commune de Hotton sur les risques d'inondation et qu'il lui avait été répondu que les risques étaient particulièrement faibles, que cette réponse de

l'administration et le fait que les permis ont toujours été délivrés sans aucune difficulté ont fait que le requérant croyait raisonnablement que les permis d'urbanisme lui seraient octroyés, et que, selon le principe de la croyance légitime des administrés, ces derniers doivent pouvoir se fier aux renseignements et promesses de l'administration, et leur sécurité juridique ne doit pas être compromise par de brusques revirements d'attitude dans le chef de l'autorité;

Considérant qu'en chacune des causes le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 1er, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que, première branche, la partie adverse n'a pas motivé ses décisions quant au risque réel d'inondation et à l'octroi de permis aux parcelles voisines; qu'à l'appui de cette branche du moyen, le requérant souligne notamment que, dans son recours au Gouvernement, son conseil relevait, d'une part, que des permis d'urbanisme avaient été délivrés sur des parcelles voisines et, d'autre part, que les allégations d'inondation n'étaient pas fondées, que ces constatations précises étaient confirmées par un dossier de pièces et que les actes attaqués ne permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que la partie adverse répond au deuxième moyen qu'il appartient au requérant qui invoque une violation des articles 10 et 11 de la Constitution de démontrer l'illégalité en produisant des documents précis et probants, qu'en l'espèce, le requérant ne dépose pas le permis d'urbanisme qui aurait été délivré à son fils, le 22 septembre 2006, pour la parcelle cadastrée 828 E, parcelle qu'il décrit comme étant située le long de la voirie longeant l'Ourthe et qu'il ne situe pas plus cette parcelle, et qu'il ne démontre dès lors pas que les circonstances sont rigoureusement identiques; qu'elle fait valoir également que le requérant ne conteste en réalité pas les motifs des actes attaqués, mais bien l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 juillet 2006, lequel a été publié au Moniteur belge du 11 août 2006, qui reprend ses parcelles en zone inondable à aléa élevé, selon la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement du cours d'eau du sous-bassin hydrographique de l'Ourthe, qu'il s'agit là du motif déterminant sur lequel se base l'autorité administrative pour refuser les permis d'urbanisme et qu'il appartenait au requérant, le cas échéant, de contester cet arrêté;

Considérant qu'en réponse au troisième moyen la partie adverse soutient que les actes attaqués sont particulièrement motivés, qu'ils se fondent sur une série d'avis défavorables, outre le fait que la parcelle est reprise en zone inondable à aléa élevé, selon la cartographie de l'aléa d'inondation, qu'un autre motif, que ne conteste pas le requérant, est la proximité du site Natura 2000, dont la berge de l'Ourthe représente

la limite, qu'enfin, le Ministère de 1'Equipement, Direction des Voies hydrauliques, a également émis un avis défavorable pour les mêmes motifs, et qu'elle ne pouvait ignorer tous ces avis défavorables et les risques évidents d'inondation qui avaient été mis en lumière, et a décidé à juste titre, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, de se rallier à tous les avis défavorables émis par les différentes autorités administratives;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, 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; que la loi du 29 juillet 1991 n'interdit pas la motivation par référence; qu'il est satisfait à son prescrit lorsque l'avis auquel il est fait référence est joint, ou intégré dans l'acte administratif et que les avis auxquels il est référé soient eux-mêmes motivés;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre certaines catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant fait notamment état, dans son recours au Gouvernement, du fait qu'il serait discriminatoire de lui refuser le permis d'urbanisme qu'il sollicite en vue de construire un chalet sur la parcelle 828 C (et 828 B) alors que des constructions se trouvent sur les parcelles voisines 832 P, 832 R, 832 M, 828 D et 828 E; qu'il précise à cet égard ce qui suit :

" Geoffrey HAYEZ a introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation le 2 juin 2006 pour la parcelle 828 E.

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Hotton a octroyé le permis d'urbanisme à Geoffrey HAYEZ en date du 22 septembre 2006.

La parcelle 828 E pour laquelle le permis d'urbanisme a été accordé à Geoffrey HAYEZ est située en front de voirie, laquelle voirie longe l'Ourthe.

La parcelle 828 C pour laquelle le permis vient d'être refusé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Hotton est située à l'arrière de la parcelle 828 E.

La parcelle 828 D, pour laquelle la commune de HOTTON a reconnu que l'inondation ne créait pas de perturbation importante pour la population, est située à côté de la parcelle 828 E.

Il ne peut dès lors y avoir de justification rationnelle au fait que le permis d'urbanisme soit refusé pour la parcelle 828 C";

Considérant qu'il ressort de l'extrait cadastral joint aux dossiers des demandes de permis d'urbanisme du requérant que la parcelle 828 C se trouve à l'arrière de la parcelle 828 E, et que la parcelle 828 D, située à côté de la parcelle 828 E (et à l'avant de la parcelle 828 B), est déjà construite; que ce document permet donc de situer clairement la parcelle 828 E, propriété du fils du requérant, par rapport aux parcelles voisines et par rapport à l'Ourthe qu'elle longe; que le dossier administratif comporte par ailleurs le permis d'urbanisme qui a été délivré le 22 septembre 2006 par la commune de HOTTON à Geoffrey HAYEZ, et qui autorise ce dernier à construire une maison d'habitation sur la parcelle située à Hotton, rue des Fonzays, 46, cadastrée section A, n° 828 E;

Considérant que la partie adverse ne conteste pas que l'ensemble de ces parcelles sont reprises en zone inondable à aléa élevé selon la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de l'Ourthe approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 13 juillet 2006;

Considérant que les parcelles de terrains précitées sont dans des situations comparables et que la motivation des actes attaqués ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a passé outre l'argument du requérant selon lequel un permis d'urbanisme a été délivré à son fils le 22 septembre 2006 alors que la parcelle de ce dernier est dans une situation comparable aux siennes; que la première branche du deuxième moyen et la première branche du troisième moyen sont fondées,

D E C I D E :

Article 1er.

Les affaires inscrites sous les nos A. 184.986/XIII-4671 et A. 185.007/XIII-4668 sont jointes.

Article 2.

Sont annulés :

- l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 27 juin 2007 n° DB 83028/07.1 refusant à Alain HAYEZ le permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un chalet en bois sur un bien situé à Hotton, rue des Fonzays, cadastré section A, n° 828 C;

- l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 27 juin 2007 n° DB 83028/07.2 refusant à Alain HAYEZ le permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un chalet en bois sur un bien situé à Hotton, rue des Fonzays, cadastré section A, n° 828 B.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le onze octobre deux mille dix par :

MM.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M^me^	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. Fr. DAOUT.