

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.854 du 8 mars 2011

A. 198.117/XIII-5720

En cause :

1. **MINNE** Patrice,
 2. **COULONVAUX** Sophie,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

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.

Partie intervenante :

BOUKHTOUCHEN Adlain,
ayant élu domicile
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 3 novembre 2010 par Patrice MINNE et Sophie COULONVAUX qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 14 septembre 2010, octroyant sur recours un permis d'urbanisme à Adlain BOUKHTOUCHEN et Dominique KINDTS pour la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords sur un bien sis à Glabais, rue Cala 24B, cadastré section E, n° 207d;

Vu la requête introduite le 27 janvier 2011 par laquelle Adlain BOUKHTOUCHEN demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 10 janvier 2011, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 2 février 2011 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me F. HAUMONT, avocat, comparaissant 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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Les requérants sont propriétaires, depuis 2003, d'une villa quatre façades, située rue Cala 26 à Glabais. Leur parcelle, cadastrée n° 206/s, fait partie d'un lotissement composé de quatre lots, autorisé le 27 août 1990.

2. Le 15 juin 2006, la parcelle voisine, située à droite de leur habitation, a fait l'objet d'un acte de division devant notaire. Une parcelle vierge de toute habitation, d'environ douze mètres de large et soixante mètres de longueur, dorénavant cadastrée 207d, s'est alors insérée entre leur parcelle et la parcelle existante, dorénavant cadastrée 207c, laquelle abrite une villa quatre façades, déjà présente lors de l'achat de leur maison en 2003.

3. Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981.

4. Le 17 août 2009, Adlain BOUKHTOUCHEN et Dominique KINDTS, devenus propriétaires de la nouvelle parcelle créée en 2006, rue Cala 24B, cadastrée section E, n° 207d, introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Genappe en vue de construire une habitation unifamiliale sur leur bien et d'y aménager ses abords.

5. Après plusieurs avis de réception de dossiers incomplets, notamment en ce qui concerne un plan de cession indiquant la bande de terrain à céder à la commune et à aménager en trottoir, le collège communal délivre un accusé de réception du dossier complet le 5 février 2010.

6. En application de l'article 330, 9°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) (projet impliquant l'élargissement d'une voie de communication communale existante), une enquête publique est organisée du 15 février au 2 mars 2010. L'enquête suscite quatre réclamations écrites, dont une émane des requérants.

7. Le 31 mars 2010, le collège communal de Genappe refuse le permis sollicité par les demandeurs, notamment au motif que "le collège entend y favoriser une implantation plus aérée, de manière à ne pas densifier le nombre de logements pour cette voirie étroite", et au motif que "la typologie de la rue est constituée exclusivement d'habitations isolées", que "le projet vient s'accoler au n° 14 (lire 26) de la rue Cala, que son gabarit, son architecture, ses hauteurs sous gouttière et ses inclinaisons de toiture diffèrent de l'habitation et que l'ensemble manque totalement d'harmonie".

8. Le 3 mai 2010, les demandeurs introduisent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

9. Le 21 juin 2010, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable. Elle note que "le projet s'inscrit dans une zone vouée à la résidence, qu'il y a lieu de densifier l'habitat au cœur des noyaux déjà urbanisés et que le bâtiment est implanté le long d'une voirie aménagée, équipée en eau et électricité, que le projet ne nécessite pas de modification de la voirie et que le cas échéant, celle-ci pourrait s'opérer ultérieurement".

10. Le 14 septembre 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme aux demandeurs moyennant le respect de certaines conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis implique l'élargissement de voies de communication communales existantes; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, n'en a pas délibéré;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise ainsi que l'a souligné le Collège communal dans sa délibération du 29 août 2009;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 9° du Code;

Considérant que quatre réclamations ont été introduites; qu'elles portent sur :

- la mitoyenneté du projet;
- sa hauteur sous corniche;
- les vues engendrées par le projet sur les voisins;
- la proximité du projet par rapport au voisin de droite;
- la différence de pente de toiture;
- la surdensification du quartier;
- l'absence de respect de la typologie des habitations de la rue;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- IECBW : que son avis transmis en date du 9 février 2010 est favorable;
- SEDILEC : que son avis transmis en date du 25 mars 2010 est favorable conditionnel;
- BELGACOM : que son avis est réputé favorable par défaut;
- Commissaire voyer : que son avis transmis en date du 17 mars 2010 est favorable;
- TECTEO : que son avis transmis en date du 15 mars 2010 est favorable conditionnel;

Considérant que la demande concerne la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords;

Considérant que l'habitation projetée vient s'appuyer contre un mur pignon en attente établi à limite de mitoyenneté et ce, dans le prolongement d'un front bâti existant; qu'elle participe ainsi à la continuité de l'espace rue à cet endroit;

Considérant que la construction envisagée remplit un espace laissé libre entre deux habitations; que si l'habitat est du type résidentiel, isolé et implanté à nette distance de l'alignement de l'autre côté de la voirie, il n'en est pas de même pour le côté du chemin concerné par le projet; que les prescriptions du lotissement voisin autorisent une implantation sur une limite parcellaire latérale et une hauteur sous corniche comprise entre 3,5 et 5 m;

Considérant que l'ensemble bâti ainsi formé par la succession des immeubles existants et de l'habitation nouvelle est parfaitement logique et cohérent; qu'il

s'agit d'une urbanisation qui est parfaitement compatible avec le cadre bâti rural du village de Glabais; que le projet ne compromet en rien la qualité de l'espace-rue mais au contraire y participe;

Considérant par ailleurs que l'architecture proposée s'inscrit fort logiquement au sein du cadre bâti existant de part et d'autre du projet, et ce tant au niveau des gabarits envisagés que des matériaux utilisés ; que néanmoins, il s'avère utile de réaliser une toiture de pente identique à celle de la toiture de l'immeuble attenant sur la gauche (en conservant un mur gouttereau un peu plus haut tel que projeté) afin d'éviter des raccords compliqués et visuellement peu harmonieux;

Considérant en outre que l'implantation du bâtiment, sa profondeur et son gabarit n'apportent pas de nuisances particulières pour les fonds voisins; que cependant, les baies du garage devront être supprimées;

Considérant que le projet prévoit la cession d'une bande de terrain à la commune dans le cadre d'un élargissement de la voirie communale (cession demandée par la commune); que le Conseil communal n'a pas délibéré en la matière ; que néanmoins le projet peut être mis en oeuvre sans nécessiter la modification de voirie publique;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu d'accorder le permis d'urbanisme moyennant le respect des conditions susvisées;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame BOUKHTOUCHEN-KINDTS est octroyé moyennant le respect des conditions suivantes :

- supprimer les deux fenêtres du garage;
- adopter, pour la toiture, une pente identique à celle de la toiture de l'habitation de gauche;
- respecter les avis de VIBW, de SEDILEC, VOO, les raccordements, renforcement ou déplacement de réseau étant à charge des demandeurs;

[...]"

Considérant que, par requête introduite le 27 janvier 2011, Adlain BOUKHTOUCHEN demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le premier moyen de la requête est fondé et qu'il y a donc lieu d'annuler l'arrêté attaqué;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs (contradiction des motifs), des articles 129bis et 129quater du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et de la violation de la ligne directrice

prise par l'administration; qu'ils relèvent qu'il n'est pas contesté que, comme l'indique l'acte attaqué, "... le projet prévoit la cession d'une bande de terrain à la commune dans le cadre d'un élargissement de la voirie communale...", et que cet élargissement est prévu dès le refus de permis pris par le collège communal de Genappe le 31 mars 2010, en ces termes "... considérant que la demande implique l'élargissement d'une voie de communication communale existante, à l'instar du permis de lotir voisin et contigu; que la demande a été soumise à l'avis de l'administration provinciale; que le conseil communal, après mesures particulières de publicité, n'a pas été invité à se prononcer et n'en a pas délibéré..."; qu'ils constatent que, cependant, l'acte attaqué va estimer que le projet peut être mis en œuvre sans nécessiter la modification de la voirie publique, suivant en cela l'avis rendu par la commission d'avis sur les recours; qu'ils en déduisent que le permis comporte une contradiction interne de motivation puisqu'il déclare tout d'abord que la demande de permis implique l'élargissement de voies de communication communales existantes pour ensuite affirmer que le projet peut être mis en œuvre sans nécessiter la modification de voirie publique; qu'ils jugent que cette motivation est non seulement contradictoire mais viole également les articles 129bis et 129quater du CWATUPE en ce qu'une éventuelle régularisation ultérieure de la situation, comme le suggère la commission d'avis sur les recours, est contraire au prescrit de ces dispositions; qu'ils estiment que la procédure semble bien avoir été introduite sur pied de l'article 129bis, § 2, mais n'aurait pas reçu de réponse et en toute hypothèse, qu'à la connaissance des requérants, aucune lettre de rappel ne semble avoir été adressée, en sorte que la décision reste en suspens et aucun accord sur la modification nécessaire quant à la voirie n'a été obtenu; qu'ils concluent que l'acte attaqué ne pouvait être délivré sans cette autorisation;

Considérant que la partie adverse soutient que le projet n'implique pas en tant que tel une modification de la voirie publique et que le permis d'urbanisme peut être délivré sans que cette modification de la voirie publique soit rendue nécessaire par l'acte attaqué; qu'elle ne voit aucune contradiction dans les motifs dès lors qu'il faut lire l'acte attaqué au regard des plans qui sont versés au dossier administratif et qui montrent que le projet n'implique aucun élargissement de la voirie communale existante;

Considérant que la partie intervenante relève que le dossier de demande de permis qu'elle avait déposé initialement ne mentionnait aucune intervention sur la voirie, que c'est à la demande expresse de la ville de Genappe que le dossier fut modifié pour y mentionner la cession gratuite d'une bande de terrain permettant l'aménagement de la voirie sous la forme de l'aménagement d'un trottoir; qu'elle soutient, photos à l'appui, que l'aménagement ne vise en aucun cas "l'élargissement" de la voirie communale et, dès lors, que "l'imposition qu'entendait faire respecter la

ville de Genappe porte uniquement sur l'aménagement du trottoir et la cession de l'assiette de celui-ci"; qu'elle en déduit que cette situation n'est pas de celles qui sont visées par l'article 129bis du CWATUP; qu'à titre subsidiaire, elle souligne que rien n'interdisait au ministre de n'accorder le permis que pour la construction de la maison et non pas l'aménagement du trottoir, la voirie étant estimée comme suffisamment équipée par le collège communal;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme, datée du 4 août 2009, a pour objet la "construction d'une habitation unifamiliale"; qu'une lettre du 9 novembre 2009 de la ville de Genappe demande de compléter des documents notamment "un plan de cession indiquant en rouge le nouvel alignement, en jaune la bande de terrain à céder et à aménager, ainsi que sa superficie"; que des nouveaux plans ont été déposés le 15 décembre 2009 pour satisfaire à cette demande de la ville de Genappe; qu'il s'en est suivi une enquête publique "considérant que le projet implique l'élargissement d'une voie de communication communale existante";

Considérant que le projet examiné par le collège communal comprend la réalisation d'un accotement (en klinkers) sur une largeur d'environ 1,45 mètre sur une longueur de 11,90 mètres, à céder à la commune; que le plan d'implantation n° 2b, annexé à l'acte attaqué, le reportage photographique et la pièce n° 12 du dossier administratif, relative aux documents à compléter s'agissant de la bande de terrain à céder et à aménager en accotement, démontrent sans équivoque que la demande de permis portait notamment sur l'élargissement de la rue Cala afin de prolonger l'accotement réalisé à gauche du projet litigieux, dans le cadre du permis de lotir accordé le 27 août 1990;

Considérant que l'acte attaqué reconnaît expressément "... que la demande de permis implique l'élargissement de voies de communication communales existantes; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, n'en a pas délibéré..."; que c'est donc de manière tout à fait contradictoire que l'auteur de l'acte attaqué poursuit la motivation de celui-ci en précisant que "... néanmoins le projet peut être mis en œuvre sans nécessiter la modification de voirie publique"; que, poursuivant dans la contradiction, le ministre ne traduit pas en termes de dispositif la restriction qu'il entend apporter au permis en ce qui concerne la modification déclarée non nécessaire de la voirie, mais signe les plans destinés à être annexés à son arrêté, lesquels portent sur l'accotement en klinkers à réaliser et à céder à la commune et sont identiques à ceux qui ont été soumis au collège communal, qu'à cet égard, le moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 14 septembre 2010, octroyant sur recours un permis d'urbanisme à Adlain BOUKHTOUCHEN et Dominique KINDTS pour la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords sur un bien sis à Glabais, rue Cala 24B, cadastré section E, n° 207d.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le huit mars deux mille onze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.