

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 214.090 du 23 juin 2011

A. 191.227/XIII-5185

En cause :

1. **DERRE** Philippe,
 2. **BRICOULT** Sabine,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me France MAUSSION, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Binche**,
ayant élu domicile chez
Me Michel DELNOY, avocat,
rue Simonon 13
4000 Liège,
2. **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.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 janvier 2009 par Philippe DERRE et Sabine BRICOULT qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme octroyé le 30 juin 2008 par le collège communal de Binche à Sylvie SAVE en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis chaussée Romaine, 6 à Waudrez et cadastré section A, n° 154b, 153d et 153k;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, 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 la poursuite de la procédure de la seconde partie adverse et le dernier mémoire des parties requérantes ainsi que le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 20 avril 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 juin 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me O. LEGRAND, loco Me F. MAUSSION, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me C. GENIN, loco Me M. DELNOY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 de l'immeuble situé chaussée Romaine, 4 à Waudrez.

Sylvie SAVE est propriétaire du terrain voisin cadastré section A, n° 154b, 153d et 153k.

Ces parcelles sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies, la parcelle 153d étant également située pour partie en zone agricole.

Le bien se situe en outre dans le périmètre du site gallo-romain "Vodgoriacum" classé par un arrêté royal du 4 août 1989, bien que les références des parcelles ne correspondent pas (seule la parcelle 154b est reprise, mais non les parcelles 153d et 153k). Ce site est situé le long de la voie gallo-romaine reliant Bavay à Cologne. Il n'est pas inscrit sur la liste du patrimoine exceptionnel au sens de l'article 187, 12° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). La propriété des requérants est également incluse dans ce site.

2. Le 22 février 2007, Sylvie SAVE introduit une demande de permis d'urbanisme pour construire une maison d'habitation sur son terrain, en zone d'habitat uniquement.

Selon la ville de Binche, le projet déroge au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) adopté le 11 mars 1996 et approuvé par arrêté ministériel du 2 octobre 1996, sur trois points :

- Article 16.2. l'implantation (recul supérieur à 10 m)
- Article 16.3. les gabarits (hauteur sous corniche de plus de 5 m)
- Article 16.4. toitures et matériaux de toiture (garage en plate-forme).

L'enquête publique est organisée du 1^{er} au 16 mars 2007.

3. Elle suscite deux réclamations, l'une émanant de l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) STATIO ROMANA et l'autre émanant du requérant.

Celui-ci se plaint des menaces sur le site archéologique, du préjudice esthétique causé par une construction dans le magnifique champ de vision dont il disposait sur la campagne et sur le site, d'une perte d'ensoleillement, de l'imprécision de certaines données métriques des plans, d'une perte d'intimité liée à la présence de baies vitrées à l'étage de la façade arrière et sur le pignon latéral gauche de la maison à construire, de l'obligation de renoncer à certains travaux d'amélioration de son immeuble.

4. Le 22 mars 2007, la division de la gestion de l'espace rural de la Région wallonne émet un avis favorable sur le projet car il s'implante en zone d'habitat et la zone agricole n'est pas touchée.

Le 12 avril 2007, le service d'archéologie du Hainaut émet un avis défavorable sur le projet, "étant donné que les travaux de construction vont détruire des vestiges dans ce site qui a été classé en raison de sa valeur archéologique".

Le 25 avril 2007, la commission royale des Monuments, Sites et Fouille, chambre provinciale du Hainaut, émet un avis favorable conditionnel motivé comme suit :

" La Commission a rendu un avis favorable mais étant donné que le site classé du vicus de Vodgoriacum est proche de la parcelle lotie, elle décide d'émettre une condition contraignante : lors de la découverte du terrain et/ou de la démolition du hangar contigu, une surveillance et/ou une tranchée de diagnostic devra être réalisée afin de contrôler l'éventuelle présence de vestiges archéologiques en relation avec l'agglomération antique ou avec une présence préalable".

5. Le 11 mai 2007, le collège communal remet un avis favorable sur les deux premières dérogations mais estime, en ce qui concerne la troisième, que "la toiture du garage devra être revue et respecter les prescriptions de l'article 16.4. du R.C.U."

Le 21 mai 2007, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué. Celui-ci ne transmet pas son avis dans le délai requis, de sorte que cet avis est réputé favorable.

6. Le 23 juillet 2007, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il indique notamment que "l'essentiel dans ce dossier est l'implantation de la construction au sein du site du Vodgoriacum, classé en 1989, en raison de valeur archéologique; attendu que la Région wallonne par le biais de Madame SOUMOY, première attachée a émis un avis défavorable; attendu néanmoins que hormis une imposition de pratiquer des fouilles sur les terrains situés à l'intérieur du site, les demandes de permis d'urbanisme précédentes ont toujours fait l'objet d'un accord de la Région wallonne (rue de la Princesse, Mont de justice); attendu dès lors qu'avant toute exécution, le propriétaire de mettre en contact avec Madame SOUMOY".

7. Du 3 au 7 septembre 2007, des fouilles sont effectuées sur le terrain de Sylvie SAVE par une équipe composée d'une archéologue, d'un technicien, de quatre opérateurs et d'un grutier. Des tranchées larges d'1,80 m, longues de 54, et 26 m, profondes de 60 cm et distantes de 4,25 m l'une de l'autre sont creusées dans la partie constructible du terrain. La tranchée centrale ayant livré des vestiges (céramique, monnaie et épingle en alliage de cuivre), elle fut élargie d'1,80 m vers l'est sur une longueur de 25 m. Trois sondages profonds (2,50, 2,10 et 3,20 m ainsi que deux coupes (1,70 et 2 m) sont également effectués. A l'issue de ces fouilles, un rapport de 7 pages est rédigé, qui se conclut comme suit :

" Les sondages profonds ayant confirmé l'épaisseur des remblais récents et des alluvions scellant le niveau d'occupation antique, il n'a pas été jugé nécessaire de poursuivre la suite de la fouille. Une situation similaire à la nôtre a été rencontrée en 1983 dans la parcelle 107, à l'est du confluent des trois cours d'eau : le niveau d'occupation antique n'a pas été atteint, recouvert de plusieurs mètres de remblais récents liés à l'assèchement des terres. Le grand bâtiment au sud de la voie était également recouvert d'une couche d'alluvions épaisse de plus de 2 m. Nous pouvons dire en conclusion que les éventuels vestiges antiques ne sont pas menacés par la construction de la future habitation, puisque ses fondations ne dépasseront pas une cinquantaine de cm. Nous considérons que la parcelle constitue une réserve archéologique, toutes les informations ayant été consignées à l'inventaire des sites archéologiques dressé par le Service de l'Archéologie du Ministère de la Région wallonne. Une intervention archéologique sera programmée en cas de modification de la parcelle."

Ce permis d'urbanisme est annulé par l'arrêt n° 214.089 du 23 juin 2011.

8. Entre-temps, le 20 novembre 2007, Sylvie SAVE introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant le même objet, sans toutefois avoir renoncé au premier permis délivré, lequel n'est pas retiré par la première partie adverse.

La hauteur des corniches à l'arrière a été abaissée et le garage est cette fois pourvu d'un toit à deux versants, mais l'implantation est inchangée.

9. Une enquête publique est organisée du 27 décembre 2007 au 11 janvier 2008, sur base de l'article 330, 12° du CWATUP (travaux notamment à des biens classés). Seuls les requérants introduisent une réclamation. Le 16 janvier 2008, ils y annexent une pétition rassemblant près de 470 signatures et s'opposant à la délivrance du permis sollicité, au motif que "le fait de bâtir sur ce site causera un dommage irréversible à la sauvegarde d'un patrimoine culturel matériel et immatériel particulièrement riche en histoire et préservé jusqu'à ce jour".

10. Le 24 janvier 2008, Madame SOUMOY du service archéologie remet un avis favorable sur le projet, motivé comme suit :

" Etant donné que des sondages archéologiques ont déjà été réalisés sur cette parcelle, qu'ils ont mis en évidence une succession de couches d'alluvions et de remblais modernes sur une épaisseur de plus de 2,5 m déposés sur les niveaux d'occupation antique, les vestiges éventuels ne sont pas menacés par la construction et constituent, de ce fait, une réserve archéologique".

11. Le 8 février 2008, la chambre provinciale du Hainaut de la commission royale des Monuments, Sites et Fouilles donne également un avis favorable au projet, motivé comme suit :

" La Commission a rendu un avis favorable étant donné que les sondages archéologiques ont été réalisés tels qu'elle les avait préconisés lors de sa réunion du 25 avril 2007 (notification de l'avis en date du 7 mai 2007).

L'ouverture du terrain a démontré que les vestiges antiques sont protégés par une succession de couches d'alluvions et de remblais modernes d'une épaisseur de 2,50 m. Le projet ne prévoit pas de cave, le patrimoine archéologique n'est donc pas menacé et constitue une réserve archéologique dont le principe est en adaptation avec les termes de la Convention européenne pour la protection du patrimoine archéologique (révisée, La Valette 1992 : article 4, i)".

12. Le 19 juin 2008, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable au projet; il s'agit de l'avis conforme requis par l'article 109 du CWATUP dès lors que le bien est classé.

13. Le 30 juin 2008, le collège communal de la ville de Binche délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué. Sa motivation reprend in extenso les trois avis précités.

A l'heure actuelle, la maison est construite;

Considérant que les requérants prennent un moyen - le deuxième de la requête - de la violation du règlement communal d'urbanisme adopté le 11 mars 1996 et approuvé le 2 octobre 1996, des articles 113, 114 et 330, 11° du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériellement exacts, légalement admissibles et pertinents et résulter d'un examen sérieux des circonstances de l'espèce,

en ce que, en substance, l'avis du fonctionnaire délégué et l'acte attaqué omettraient de mentionner et de motiver la dérogation à l'article 16-2 du règlement communal qui prévoit qu'en aire de bâtisse en ordre discontinu, un recul avant de 6 mètres au minimum et de 10 mètres au maximum est maintenu par rapport à l'alignement; qu'ils estiment que l'implantation de l'immeuble autorisé se situe au-delà de cette zone de recul, comme il ressort du premier permis délivré par la ville de Binche le 23 juillet 2007, dont l'emprise au sol est strictement identique à celle du projet visé par l'acte attaqué comme ce dernier le mentionne d'ailleurs expressément, et que la demanderesse de permis aurait dû demander la dérogation et le fonctionnaire délégué aurait dû indiquer en quoi celle-ci répondait aux conditions énoncées par l'article 113, alinéa 2 du CWATUP; qu'ils soulignent que dans leur réclamation introduite lors de l'instruction de la seconde demande de permis, ils avaient indiqué que Sylvie SAVE "a persisté à choisir l'implantation la plus défavorable pour (eux) car très en retrait par rapport à la voirie existante, alors qu'une implantation moins en retrait était parfaitement concevable et aurait permis de diminuer sensiblement la perte d'intimité et d'ensoleillement", sans préjudice pour Sylvie SAVE dont l'habitation n'aurait été déplacée que de quelques mètres; qu'ils ajoutent que, selon la ville de Binche, la seconde demande de permis ne comportait plus aucune dérogation et que le recul était conforme, au terme d'une motivation qui est difficilement compréhensible, étant axée sur l'abaissement des hauteurs de corniche et sur le fait que la toiture du garage comporte désormais deux versants; qu'à leur estime, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas plus clair, évoquant un recul de ± 16 mètres pour le volume principal et un recul de ± 10 mètres pour le volume secondaire, le projet présentant ainsi "une implantation proposant à la fois un lien avec le bâti existant et un léger resserrement de l'espace-rue" : cet avis ne se prononce pas sur le fait que le volume principal est implanté à plus de 16 mètres de

l'alignement, alors que le R.C.U. n'admet que 10 mètres au maximum, et sur le fait que le garage s'implante à ± 10 mètres par rapport au front de voirie alors que le recul de ce dernier apparaît supérieur à cette distance maximale fixée par le R.C.U.;

Considérant que la première partie adverse répond, en substance, qu'en aire de bâtisse en ordre discontinu, l'implantation des constructions est déterminée, suivant l'article 17.2 du R.C.U., soit en fonction de l'article 15 (bâtisse en ordre continu), soit en fonction de l'article 16 (bâtisse en ordre ouvert) du R.C.U., que toutes les parties s'accordent à considérer que les prescriptions de l'article 16 doivent être appliquées, que le projet comporte un bâtiment principal et un garage; que par rapport au permis délivré en 2007, le projet a été modifié, les corniches ayant été abaissées à l'arrière et le garage comportant un toit à deux versants au lieu d'une plate-forme; que, selon elle, il en découle, comme indiqué dans le permis attaqué, que les deux éléments constructifs forment un ensemble homogène de sorte que c'est la façade avant du garage qui doit être prise en compte dans le calcul du recul; qu'elle expose qu'il ressort de l'examen du plan d'implantation que cette façade s'implante à 10 mètres de l'alignement, que dès lors l'article 16-2 du R.C.U. a été respecté et que le projet autorisé ne comporte pas de dérogation à ce règlement, comme indiqué dans l'acte attaqué; qu'elle ajoute que la mention dans l'acte d'une dérogation octroyée par le fonctionnaire délégué relève d'une simple erreur de plume;

Considérant que la deuxième partie adverse répond que le moyen manque en fait, le plan d'implantation révélant que le projet s'implantera avec un recul de 10 mètres, conformément aux prescriptions de l'article 16-2 du R.C.U.;

Considérant qu'il résulte du plan établi au 1/250^{ème} intitulé "situation, implantation, plans" et du "plan complémentaire transmis à l'urbanisme le 8 février 2008 - implantation" erronément mentionné comme étant à l'échelle 1/50^{ème} (cette échelle ne correspond pas aux mensurations figurant sur le plan lui-même), le garage et l'habitation proprement dite forment un ensemble dont les façades avant ne sont pas parallèles à la chaussée Romaine mais sont à 10 mètres de l'alignement de la voirie à l'angle droit (qui est celui du garage) et à 16 mètres de l'alignement à l'angle gauche de l'habitation;

Considérant que l'article 16-1 du R.C.U. applicable en l'espèce énonce ce qui suit :

" A (...)

les façades sont aussi bien parallèles à l'alignement que perpendiculaires aux limites parcellaires latérales.

(...)"

que l'article 16-2 porte qu'"un recul avant de 6 m au minimum et 10 m au maximum est maintenu par rapport à l'alignement prévu à l'article 8 ci-avant";

que l'article 8 B énonce que "l'alignement constitue la limite entre l'espace public et le domaine privé (et qu') il peut éventuellement être confondu avec le front de bâtisse si ce dernier est situé sur cette limite";

Considérant que s'il est exact, comme le souligne la première partie adverse dans son dernier mémoire, que le R.C.U. ne contient pas d'autre règle, et en tout cas pas de règle plus précise, il n'en demeure pas moins que la zone de recul doit se comprendre ainsi que l'a fait la première partie adverse lors de l'instruction de la précédente demande, comme étant la zone entre une façade se situant du côté de l'alignement et celui-ci et non la zone se situant entre un seul point de cette façade et l'alignement;

Considérant que la zone de recul, au sens de l'article 16-2 du R.C.U., est en l'espèce supérieure à 10 mètres de sorte qu'il aurait fallu demander, et obtenir, une dérogation à cette disposition; que tel n'a pas été le cas; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme octroyé le 30 juin 2008 par le collège communal de Binche à Sylvie SAVE en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis chaussée Romaine, 6 à Waudrez et cadastré section A, n° 154b, 153d et 153k.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-trois juin deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.