

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.826 du 18 octobre 2011

A. 181.586/XIII-4490

En cause : **DECLERCQ Pierre**,
ayant élu domicile
boulevard Louis Mettewie 326/2
1080 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 mars 2007 par Pierre DECLERCQ qui demande l'annulation de l'arrêté ministériel du 5 février 2007 qui lui refuse un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis rue Papeux à Tubize, cadastré section E, n° 287z3;

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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 11 août 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 octobre 2011 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, le requérant, et Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis, M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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. Pierre DECLERCQ est propriétaire d'une parcelle de terrain sise rue Papleux à Tubize; cette parcelle résulte d'une division et faisait à l'origine partie du jardin de 6 ares d'une habitation située au coin de la rue Ripainoise et de la rue Papleux, qui est également propriété du requérant. La parcelle est globalement de forme carrée et d'une profondeur maximale de 17,19 mètres. Elle est bordée sur la gauche par un talus abritant la ligne de chemin de fer.

Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles.

Le terrain se situe dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 7 dit "Ripain Narmond", approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956.

Il y est situé en zone d'habitations continues pour laquelle il est prescrit que "les constructions seront en ordre continu, c'est-à-dire que les constructions occuperont toute la largeur des lots. Exceptionnellement, les trouées sont autorisées pour autant que les constructions bordant cette trouée soient érigées avec trois façades. L'espace libre, restant entre les façades latérales et la limite mitoyenne doit être de 3 m minimum".

2. Le 17 mars 2006, un arrêté ministériel approuve un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) couvrant l'ensemble du territoire communal sur lequel est situé le bien. La parcelle y est située en "zone d'habitat urbain périphérie". Dans cette zone, le R.C.U. exige que les constructions aient une profondeur minimale de 10 mètres et qu'une distance minimum de 10 mètres non bâtis soit respectée par rapport à la limite de fond du terrain. Le R.C.U. précise toutefois qu'il ne s'applique pas aux zones couvertes par un P.C.A. ou un plan d'alignement ou un permis de lotir dûment autorisé et non périmé.

Pierre DECLERCQ introduit le 11 mai 2006 une demande de permis d'urbanisme afin de construire une maison 4 façades sur cette parcelle. Elle serait située à 7,10 mètres du chemin de fer et à 3 mètres de la nouvelle limite mitoyenne.

Le 29 août 2006, la commune de Tubize délivre un accusé de réception de dossier complet.

3. Le 10 novembre 2006, le collège communal de Tubize octroie le permis sollicité sans avis préalable du fonctionnaire délégué, car la commune est en régime de décentralisation.

4. Le 22 décembre 2006, le fonctionnaire délégué suspend le permis d'urbanisme octroyé par le collège communal. Il relève que ce permis n'est pas conforme aux prescriptions du P.C.A. n° 7 relatives à la zone d'habitat continue et qu'à cause de son gabarit et par sa typologie, plus aucune construction ne pourra être envisagée en mitoyenneté de gauche ou de droite.

Le 12 janvier 2007, le collège communal maintient le permis qu'il a octroyé le 20 novembre 2006.

5. Le 23 janvier 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 d'annuler le permis d'urbanisme, en raison de la non-conformité du projet aux prescriptions du P.C.A. n° VII.

Le 5 février 2007, le Ministre annule le permis d'urbanisme délivré le 10 novembre 2006.

Il s'agit de l'acte attaqué.

6. Le 7 juin 2007, le P.C.A. "Ripain-Narmond" est abrogé. Le bien relève donc désormais du R.C.U. approuvé le 17 mars 2006. Cette abrogation du P.C.A. n° 7 sera annulée par un arrêt n° 213.848 du 15 juin 2011.

7. Entre-temps, sans attendre l'issue du présent recours et sans formuler de réserve quant à sa première demande, le 17 août 2007, le requérant introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de construire une maison d'habitation sur le même bien. La maison en projet est cette fois pourvue de 3 façades; le pignon aveugle est situé du côté droit de la maison, vers la rue Ripainoise; par rapport au projet précédent, la maison est déplacée vers la gauche de

4 mètres; elle n'est dès lors plus qu'à 3 mètres du chemin de fer, et à 7,16 mètres de la limite de parcelle côté droit.

Après avoir fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la part du collège communal de Tubize, cette demande qui implique des dérogations au R.C.U. se verra, elle aussi, rejetée par le fonctionnaire délégué puis par la Région wallonne. Les décisions du fonctionnaire délégué et de la Région wallonne font l'objet du recours en annulation A. 190.554/XIII-5158, introduit par le requérant.

L'arrêt n° 215.825 de ce jour rouvre les débats en vue de la poursuite de l'instruction;

Considérant que, dans son rapport, l'auditeur rapporteur soulève une exception d'irrecevabilité du recours au motif suivant :

" En introduisant une demande de permis d'urbanisme incompatible avec la première (trois façades et non plus quatre façades - implantation décalée de 4 m vers la gauche), et ce sans avoir exprimé la moindre réserve par rapport à sa première demande de permis refusée par la Région wallonne, le requérant a renoncé implicitement mais certainement à cette dernière de sorte qu'il a perdu son intérêt au présent recours";

Considérant que dans son dernier mémoire, le requérant écrit ce qui suit :

" Cas 1 : Le Conseil d'Etat suit l'avis de l'Auditeur et annule les deux actes attaqués dans le cadre du recours relatif à la construction trois façades (G/A. 190.554/XIII-5158)

Dans l'hypothèse où le Conseil d'Etat serait amené à suivre l'avis de l'Auditeur et à considérer que les actes posés par la Région wallonne dans le cadre des projets quatre et trois façades impliquent que «... le Ministre a (donc) pris parti en faveur de la construction d'une maison sur cette parcelle, et même pour la construction de plusieurs maisons; bien qu'il ne l'ait pas formulé en ces termes, il a alors considéré que le principe de la construction d'une maison à cet endroit était conforme au bon aménagement des lieux...».

Que le Conseil d'Etat reconnaitrait ainsi de facto que la Région wallonne est tenue par les attentes légitimes qu'elle a fait naître dans le chef du requérant et, en conséquence, par le fait qu'urbaniser la parcelle de la façon proposée par le requérant (à savoir une construction trois façades jouissant d'un pignon d'attente) constitue un bon aménagement des lieux et une urbanisation cohérente de la zone.

Qu'établissant ce constat, le Conseil d'Etat serait amené à annuler les deux décisions administratives contestées dans le cadre du recours relatif à la construction trois façades (G/A. 190.554/XIII-5158) à savoir :

- la décision de refus de dérogation relatif à un permis d'urbanisme référencée F0610/25105/UDC3/2008/6/JPJ/sw - 69710 prise le 29 février 2008 par le Fonctionnaire délégué de la Région Wallonne;

- la décision de refus du permis d'urbanisme référencée DB 25105/08.3 - 75270 prise le 30 septembre 2008 par le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement Territorial.

Ce faisant, le requérant obtiendrait la garantie de pouvoir construire l'habitation trois façades projetée dans le cadre du recours référencé G/A. 190.554/XIII-5158 moyennant l'engagement de renoncer à la construction de la baie à dominante horizontale ainsi qu'à l'utilisation d'un bardage en ardoises.

Que, dans cette hypothèse, le requérant serait enclin à suivre l'avis de l'Auditeur quant à l'irrecevabilité du présent recours relatif à la construction quatre façades.

Cas 2 : Le Conseil d'Etat ne suit pas l'avis de l'Auditeur dans le cadre du recours relatif à la construction trois façades (G/A. 190.554/XIII-5158)

Cependant, le Conseil d'Etat n'est nullement tenu par l'avis rendu par l'Auditeur. Le risque subsiste donc que les moyens soulevés dans le cadre du recours relatif à la construction trois façades (G/A. 190.554/XIII-5158) ne soient pas accueillis par le Conseil d'Etat.

Dans cette hypothèse, et afin de conserver ses droits, le requérant n'a, pour l'heure, d'autres choix que d'introduire une demande de poursuite de la procédure dans le cadre de la présente affaire";

Considérant que, dans l'affaire A. 190.554/XIII-5158, par l'arrêt n° 215.825 de ce jour, le Conseil d'Etat rouvre les débats afin que soient examinés les autres moyens de la requête en annulation; que, dans ces circonstances, il est de bonne justice de surseoir à statuer en la présente cause jusqu'à ce qu'un arrêt au fond soit prononcé dans l'affaire A. 190.554/XIII-5158,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Il est sursis à statuer.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit octobre 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.