

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.280 du 16 novembre 2011

A. 201.070/XIII-5940

En cause :

1. **ROBIN** Philippe,
 2. **RIOU** Sylvie,
 3. **BODY** Emile,
 4. **LEBRUN** Marcel,
- ayant tous élu domicile chez
Me Marie BAZIER, avocat,
rue Jaumain 16
5330 Assesse,

contre :

1. **la Ville de Beauraing,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **COLAUX** Louis,
 2. **BRAIBANT** Nelly,
- ayant tous deux élu domicile
rue de Vencimont 44
5570 Beauraing.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 13 juillet 2011 par Philippe ROBIN, Sylvie RIOU, Emile BODY et Marcel LEBRUN qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution la décision prise le 16 décembre 2010 par le collège communal de la ville de Beauraing d'accorder aux consorts COLAUX-BRAIBANT un permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis allée de Nondeux à Beauraing, cadastré ou l'ayant été section B, n° 388x9;

Vu la requête introduite le 1^{er} août 2011 par laquelle Louis COLAUX et Nelly BRAIBANT demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 26 septembre 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 26 octobre 2011 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me M. BAZIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Olivier VALANGE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT, et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Etienne VAUTHIER, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M.TELLIER, auditeur adjoint;

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. Le 22 mars 2010, Louis COLAUX et Nelly BRAIBANT introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Beauraing, visant à construire un immeuble à appartements sur un terrain sis à Beauraing, rue du Nondeux et cadastré section B, n° 388x9.

Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Beauraing-Gedinne du 29 janvier 1981. Il est en outre situé dans le périmètre du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n° 5 dit "Nondeux" approuvé par arrêté royal du 22 mai 1956 et modifié en dernier lieu par un arrêté royal du 26 septembre 1969. Il est enfin situé le long d'une voirie régionale, la RN981 Beauraing-Givet.

2. Le 31 mars 2010, la ville de Beauraing accuse réception du dossier complet de la demande de permis.

3. Les 20 avril et 11 mai 2010, le service urbanisme de la ville de Beauraing émet un avis négatif quant à l'implantation et l'intégration urbanistique des bâtiments à construire. L'avis du 11 mai 2010 est notamment rédigé comme suit :

" En reprenant les prescriptions du PPA n° 5 autorisé en 1956 et révisé en 1959 concernant la parcelle en cause :

- Le recul par rapport au centre de la voirie sera de 11 m.
- Gabarit : la hauteur sera libre, cependant il ne pourra y avoir de discontinuité entre les toitures pour un regroupement de deux bâtisses.
- La toiture sera de couleur bleue ou noire.

A voir si le projet est dérogoire aux prescriptions, si tel est le cas, prévoir les modalités nécessaires.

On notera également que la teinte des constructions de la rue est plutôt rouge/rosée que grise.

Le gabarit de l'immeuble projeté est beaucoup trop important par rapport au bâti existant. Les habitations voisines se verront supprimer un part importante d'ensoleillement ainsi que de l'intimité de leur jardin. Les vues seront importantes entre les maisons voisines et l'immeuble projeté.

La lecture du bâtiment révèle une multitude de langages architecturaux: des toitures plates, à versants asymétriques ou symétriques, des baies à double battants, à simple battant. Le projet devrait être revu pour s'intégrer au contexte bâti et non pas se démarquer sans prendre en considération les constructions voisines.

Avis négatif".

4. Le 12 mai 2010, faisant suite à l'avis du service urbanisme, la ville de Beauraing invite les demandeurs de permis à lui transmettre, dans les meilleurs délais, "les diverses corrections souhaitées" afin de permettre au collège communal de statuer en toute connaissance de cause. Un rappel leur est envoyé par un courrier du 11 juin 2010.

5. Le 15 juin 2010, Philippe ROBIN, riverain du projet, transmet par courrier ses remarques sur celui-ci au collège communal. Ce dernier en accuse réception le 23 juin 2010.

6. Le 28 juin 2010, suite aux courriers des 12 mai et 11 juin 2010 de la ville, les demandeurs de permis complètent les plans déposés et répondent aux remarques émises par le service d'urbanisme.

7. Le 9 décembre 2010, l'administration communale réceptionne de nouveaux plans déposés par l'architecte du projet litigieux.

8. Le 16 décembre 2010, le collège communal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

9. Le 25 février 2011, le fonctionnaire délégué adopte une décision de suspension du permis d'urbanisme octroyé, qu'il transmet au Gouvernement wallon.

10. Le 11 avril 2011, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité déclare la suspension irrecevable, au motif que l'arrêté de suspension a été pris en dehors du délai prévu à l'article 108, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

11. Le 29 avril 2011, le collège communal prend acte de la décision du Ministre précitée.

12. Les requérants affirment que le 2 juillet 2011, à l'occasion d'un conseil communal extraordinaire, les conseillers, tant de la majorité que de l'opposition, ont exprimé leur opposition au projet jugé "disproportionné";

Considérant que, par requête introduite le 1^{er} août 2011, Louis COLAUX et Nelly BRAIBANT demandent 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 la seconde branche du premier moyen, ainsi que le second moyen de la requête sont fondés;

Considérant que les requérants soulèvent un premier moyen pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, des articles 113 et 114 du CWATUPE, des articles 3 et 4 du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 5 "Nondeux" tel qu'approuvé par l'arrêté royal du 22 mai 1956 et modifié pour la dernière fois par l'arrêté royal du 25 septembre 1969, des principes de bonne administration et de légitime confiance, d'une erreur de fait et de droit, d'une erreur manifeste d'appréciation et, enfin, de l'excès de pouvoir; que dans la seconde branche de ce moyen, ils soutiennent notamment que le projet litigieux déroge au moins à deux prescriptions du P.C.A. n° 5 précité, en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de bâtisse; qu'ils relèvent que l'acte attaqué n'est pas motivé sur ces deux points et qu'au contraire, il reprend à son compte l'affirmation selon laquelle "le projet en cause respecte intégralement les prescriptions en vigueur [...] audit plan d'aménagement"; qu'ils estiment cette

assertion manifestement inexacte tant en fait qu'en droit, de sorte que le permis attaqué procède d'une erreur manifeste d'appréciation, d'une erreur de droit et de fait;

Considérant que la première partie adverse n'a pas transmis de note d'observations; que ni la seconde partie adverse ni les intervenants n'ont répondu à ce moyen;

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} 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 cette motivation doit être adéquate; 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 que le plan de destination du P.C.A. n° 5 "Nondeux" prévoit une zone de recul non aedificandi de 15 mètres rue du Nondeux et de 11 mètres rue des Ardennes; que les requérants prétendent dans l'exposé de la première branche de ce moyen qu'"à la lecture du plan d'implantation, il apparaît que le projet empiète sur ces deux zones de recul"; que le fonctionnaire délégué dans son arrêté de suspension du permis d'urbanisme (tardif selon le Gouvernement wallon) du 25 février 2011 confirme cette analyse; que cette affirmation n'est pas contredite par l'examen du dossier administratif et plus particulièrement du plan d'implantation;

Considérant que le projet est marqué "IIIId"; que l'article 4 des prescriptions du P.C.A. n° 5 énonce ce qui suit :

" Pour les bâtisses marquées "d" la hauteur sera libre :
Toutefois, il ne pourra y avoir de discontinuité entre les toitures de bâtisses groupées par deux";

Considérant que la faîte de la toiture de la maison de Sylvie RIOU, accolée au bâtiment en projet, culmine à 6,20 mètres; que si le projet prévoit certes un volume de transition de même hauteur, l'immeuble à appartement prévu est d'une hauteur de 11,14 mètres au faîte du toit; qu'en toute hypothèse, le volume de transition, au vu notamment de sa faible largeur (1 mètre), ne peut suffire à assurer la continuité telle que prescrite à l'article 4;

Considérant qu'à propos du respect des prescriptions du P.C.A. n° 5 "Nondeux", l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" Vu que le projet en cause respecte intégralement les prescriptions en vigueur audit plan particulier d'aménagement [...]";

qu'un tel motif est erroné; que le permis qui repose sur un motif inexact doit être annulé; que la seconde branche du premier moyen est fondée;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et de légitime confiance, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'ils reprochent en l'espèce à l'acte attaqué de considérer que le projet "s'intégrera parfaitement au bâti local existant" ce qui ne laisse pas transparaître les motifs qui ont guidé l'autorité administrative dans sa prise de décision; qu'ils rappellent dans un premier temps les exigences de la loi du 29 juillet 1991 précitée, en terme de motivation d'un acte administratif et insistent sur le fait que l'autorité ne peut pas se contenter de formules stéréotypées; qu'ils ajoutent qu'en matière d'urbanisme, l'autorité doit examiner une demande de permis au regard du bon aménagement des lieux; que, sur ce point, ils font valoir que l'autorité ne peut pas se limiter à la constatation de la conformité du projet au regard d'un plan ou d'un règlement, l'examen de la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone considérée et de son caractère architectural devant être effectif et qu'à défaut de l'avoir clairement exprimé dans la motivation du permis, l'autorité ne peut pas prétendre que cet examen a été effectif; qu'ils contestent le fait que, selon l'acte attaqué, le projet litigieux s'intégrerait dans son environnement bâti et non bâti, et ce, tant d'un point de vue architectural - la typologie du bâtiment projeté n'est pas semblable au bâti local -, qu'en raison de son gabarit beaucoup plus important que les immeubles voisins - le bâtiment s'élève à une hauteur de 11,40 mètres sous faîte, soit plus de quatre mètres plus haut que l'immeuble voisin et que d'autres immeubles proches; qu'ils en déduisent que l'autorité commet une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle estime que le projet s'intègre dans son environnement bâti et non bâti et, qu'elle manque à son obligation de motivation en n'indiquant pas de motifs compréhensibles et raisonnables à sa décision d'octroi de permis; qu'ils ajoutent enfin qu'un voisin requérant avait interpellé l'autorité sur le projet litigieux en date du 15 juin 2010, sans jamais avoir reçu de réponse à cette interpellation alors que, selon eux, le Conseil d'Etat a déjà considéré que l'autorité devait répondre aux réclamations des riverains, même dans l'hypothèse où une enquête publique n'aurait pas été organisée;

Considérant que ni les parties adverses ni les parties intervenantes ne répondent au second moyen;

Considérant qu'il appartient à l'autorité de motiver sa décision au regard du bon aménagement des lieux; que l'autorité compétente doit examiner

concrètement pour chaque demande de permis la compatibilité de la construction envisagée avec l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que l'autorité qui accorde le permis doit exposer de manière concrète les motifs qui justifient que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant; qu'il appartient à l'autorité compétente d'apprécier non seulement l'intégration du projet par rapport aux constructions environnantes, mais également par rapport aux maisons voisines, directement concernées par le projet;

Considérant que l'acte attaqué comporte notamment la motivation suivante :

" [...]

Vu l'avis défavorable émis en date du 11 mai 2010 par notre Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme;

Vu le courrier adressé à l'architecte auteur du projet en date des 12 mai 2010 et 11 juin 2010;

Vu les corrections apportées aux plans et la lettre de motivation reçue le 05 juillet 2010 de la part de l'architecte;

Vu que les corrections ainsi apportées aux plans rencontrent les remarques ainsi formulées par la Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme;

Vu la réunion provoquée en date du 07 décembre 2010 à l'initiative de l'Echevin RIDELLE avec l'architecte et notre Conseillère en Aménagement du territoire et Urbanisme aux fins de revoir la hauteur du projet en cause;

Considérant les nouveaux plans corrigés déposés le 09 décembre 2010 à la suite de ladite réunion;

Considérant dès lors que ce projet s'intégrera parfaitement au bâti local existant;

[...]";

Considérant que cette motivation ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé que le projet s'intègre au bâti environnant; qu'elle ne précise pas non plus quelles modifications, notamment concernant la hauteur du projet, ont été réalisées par les plans corrigés déposés le 9 décembre 2010; que lesdits plans ne figurent d'ailleurs pas au dossier administratif; qu'en ce qui concerne la compatibilité de la construction avec le voisinage, la motivation est dès lors tout à fait insuffisante;

Considérant, par ailleurs, que l'autorité doit tenir compte, en vertu du principe de bonne administration, d'une réclamation spontanée et y répondre pour autant que celle-ci soit formulée à un moment où il est encore possible d'en tenir compte et qu'elle apporte des informations nouvelles et utiles; que les informations contenues dans la réclamation spontanée du 15 juin 2010 de Philippe ROBIN,

n'apporte pas d'éléments nouveaux par rapport à l'avis défavorable émis par le service urbanisme de la ville de Beauraing le 11 mai 2010 visé par l'acte attaqué; que la prise en considération dudit avis dans la motivation de l'acte attaqué aurait pu suffire; qu'il n'appartenait dès lors pas à l'autorité de répondre spécifiquement à l'observation du premier requérant; que, comme il a déjà été exposé ci-dessus, la motivation de l'acte attaqué ne permet toutefois pas de comprendre ou d'établir quelles modifications ont été apportées au plan pour répondre à l'avis négatif du service urbanisme notamment en ce qui concerne "le gabarit de l'immeuble projeté [...] beaucoup trop important par rapport au bâti existant" ou la perte "d'ensoleillement ainsi que de l'intimité [du] jardin [des habitations voisines]"; que le second 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 à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Louis COLAUX et Nelly BRAIBANT est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision prise le 16 décembre 2010 par le collège communal de la ville de Beauraing d'accorder à Louis COLAUX et Nelly BRAIBANT un permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis allée de Nondeux à Beauraing, cadastré ou l'ayant été section B, n° 388x9.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 350 euros chacune et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 250 euros.

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.