

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.577 du 29 novembre 2012

A. 205.972/XIII-6335

En cause :

1. **DINON** Marc,
 2. **LEONET** Rose-Marie,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

1. **la Ville de Beauraing,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
JOSEPH BAIJOT & FILS,**
ayant élu domicile chez
Mes Jean-François HENROTTE et
Maud EFFINIER, avocats,
boulevard d'Avroy 280
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 10 août 2012 par Marc DINON et Rose-Marie LEONET qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 6 avril 2012 par le collège communal de Beauraing à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) BAIJOT & FILS pour la construction de trois habitations jumelées sur un bien sis rue du bois d'Uchy à Martouzin, cadastré section B, n° 366g;

Vu la requête introduite le 30 août 2012 par laquelle la S.P.R.L. JOSEPH BAIJOT & FILS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse, ainsi que la note d'observations et le dossier administratif de la seconde 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 8 octobre 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 19 novembre 2012 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 Julien BOUILLARD, loco Me Philippe BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Gabriele WEISGERBER, loco Me Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Maud EFFINIER, 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. Marc DINON et Rose-Marie LEONET sont propriétaires de leur habitation qu'ils occupent rue du bois d'Uchy 66 à Martouzin. Un terrain vierge, cadastré section B, n° 366g, jouxte leur propriété. Les deux parcelles sont situées en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

2. Le 23 novembre 2011, la S.P.R.L. BAIJOT ET FILS introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Beauraing pour la construction de 3 habitations jumelées sur ce terrain voisin, cadastré B, n° 366g.

3. Le fonctionnaire délégué de la Région wallonne donne un avis défavorable le 14 mars 2012, motivé principalement par la densité excessive du projet, l'impact non négligeable du stationnement et la surexploitation de la parcelle.

4. Le 6 avril 2012, le collège communal de Beauraing octroie le permis. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, motivé comme suit :

" Vu la demande de permis d'urbanisme (113 / 11 JB) introduite par la SPRL BAIJOT et Fils (C/O Monsieur BAIJOT Dany) Rue de l'Ecole, 7 à 5575 PATIGNIES (GEDININE),

Vu que la demande porte sur la construction de 3 habitations jumelées sur un bien sis à 5573 MARTOUZIN Rue du Bois d'Uchy et cadastré section B n° 366G,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur,

Vu l'article 116 du Code précité relatif à l'introduction et à l'instruction des demandes de permis,

Vu que le bien en cause ne s'inscrit pas dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement approuvé,

Vu que le bien en cause ne s'inscrit pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé,

Vu le Décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du Droit de l'Environnement,

Vu l'avis émis en date du 14 mars 2012 par Monsieur le Fonctionnaire délégué et rédigé comme suit :

« Considérant que la demande de permis reçue à l'administration communale de BEAURAING, dont le récépissé porte la date du 28 novembre 2011, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 29 novembre 2011,

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 21 février 2012,

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de BEAURAING-GEDINNE, approuvé par arrêté du 29/01/1981, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural,

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Technique Provincial a transmis son avis en date du 07 décembre 2011,

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, l'IDEG a transmis son avis en date du 07 décembre 2011,

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, l'INASEP a transmis son avis en date du 29 décembre 2012,

Considérant que le projet s'implante dans une trame urbanistique relativement aérée dont le bâti est de type villa,

Considérant que le volume s'intègre en termes d'implantation, de gabarit et de matériaux utilisés,

Considérant toutefois que compte tenu de la densité de logements existante, il semble que la création de 3 logements sur la parcelle proposée est excessive; qu'il y aurait lieu de limiter le projet à deux logements,

Considérant que l'impact du stationnement engendré par la création de 3 logements est non négligeable et induit une surexploitation de la parcelle,

Considérant que l'avis peut être revu sur base de plans modifiés,

J'émet un avis défavorable au projet présenté»,

Attendu que les immeubles voisins ont une largeur respective de 12 m (au n° 62); 16 m (au n° 66) et 27 m (au n° 70), la largeur totale proposée dans le cadre de la nouvelle construction (soit 18,40 m) est dans la moyenne générale des immeubles de la Rue du Bois d'Uchy,

Attendu que la politique urbanistique actuelle préconise un habitat plus concentré, la proposition de 3 logements, d'une surface habitable de 130 m² par logement, est cohérente à cet endroit,

Attendu que le projet prévoit un garage pour deux voitures par logement au niveau de la voirie et que l'aire de parcage en dehors du domaine public présente également la possibilité de stationnement de deux voitures par logement (largeur : 6,00 m), ce projet répond dès lors à la problématique du stationnement des véhicules en dehors de la voie publique,

Vu que le Collège considère également :

- ° que le lieu de l'implantation se trouve dans l'espace défini par le Collège en tant que noyau d'habitat,
- ° que la densité doit pouvoir se mesurer de manière spécifique pour chaque lieu d'implantation en l'absence de normes préalablement définie,
- ° que ce type de construction rencontre un intérêt certain auprès de demandeurs de logements tant qu'en location qu'en acquisition,

DECIDE :

Article 1. Délivre le permis d'urbanisme à la SPRL BAIJOT et Fils précitée dans le strict respect des divers avis émis dans ce dossier et dont copie sera annexée au présent permis.

[...]"

Considérant que, par requête introduite le 30 août 2012, la S.P.R.L. JOSEPH BAIJOT & FILS demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur a rédigé un rapport en application de l'article 93 du règlement général de procédure en estimant que le moyen unique n'était pas fondé et que le recours peut être rejeté au terme de débats succincts;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de l'excès de pouvoir, de la violation du principe de bonne administration en raison d'une motivation erronée et de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant qu'en une première branche, ils relèvent que le motif premier et déterminant du permis litigieux est fondé sur une largeur moyenne de façade de référence calculée exclusivement sur les trois immeubles les plus proches, en la présentant comme la moyenne générale "des immeubles de la rue du bois d'Uchy", alors que cette extension est erronée et abusive, la largeur moyenne des façades de cette rue étant de 12,23 mètres; qu'ils soulignent que cette largeur est considérablement inférieure à la largeur de 18,40 mètres autorisée, de sorte que ce motif est erroné et révèle que l'autorité administrative a été induite en erreur;

Considérant que, dans la deuxième branche, ils soutiennent que le permis attaqué autorise un projet constitué d'un rez + 2 étages sous toiture, avec plus de 18 mètres de façade, en rupture notoire et radicale avec les villas résidentielles de la rue, composées exclusivement d'un rez + un étage sous toiture, ce qui constitue une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, quant à la première branche, qu'il ne ressort nullement de l'acte attaqué que ce premier motif, relatif à la largeur de la façade à rue, constitue un motif déterminant; qu'il ressort au contraire de la motivation formelle du permis attaqué que d'autres considérations, relatives notamment à la politique urbanistique actuelle, à la possibilité de stationnement, à l'implantation du bâtiment litigieux dans un noyau d'habitat, ont fondé la partie adverse à octroyer le permis litigieux et rien n'indique que ces motifs, non critiqués en termes de requête, doivent être considérés comme surabondants;

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, il ne peut être considéré en l'espèce que l'autorité administrative a été induite en erreur quant à la largeur moyenne réelle des façades de la rue du bois d'Uchy; qu'au contraire, la circonstance que cette autorité mentionne d'initiative la largeur de la façade des trois immeubles les plus proches de l'immeuble litigieux témoigne du fait qu'elle est bien au courant de la situation concrète et de l'environnement immédiat dans lequel est appelée à s'insérer la construction litigieuse; que la circonstance que le collège communal fait référence, dans la motivation formelle de l'acte attaqué, à la moyenne "générale" des immeubles de la rue du Bois d'Uchy, alors que seuls les immeubles les plus proches ont été pris en compte ne suffit dès lors pas à considérer que l'autorité aurait statué en méconnaissance de cause;

Considérant que, comme le relève la partie adverse, il n'est pas exact d'affirmer que la largeur moyenne des façades des maisons de la rue du Bois d'Uchy est de 12,23 mètres, dans la mesure où ce calcul ne tient pas compte des largeurs des façades réelles, extensions et garages compris; qu'à supposer même que la largeur de la façade de l'immeuble autorisé, en l'occurrence de 18,40 mètres, soit supérieure à la moyenne générale des immeubles de la rue du Bois d'Uchy, cela ne suffirait pas, en tout état de cause, à considérer en soi que la partie adverse aurait commis une erreur en délivrant l'acte attaqué, celle-ci disposant d'un pouvoir discrétionnaire d'appréciation quant à la délivrance du permis, en l'absence de prescriptions spécifiques, et étant libre d'octroyer, en zone d'habitat, une autorisation pour la construction d'un bâtiment dont la façade à rue est plus large que les autres maisons de la même rue, sous réserve d'une erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est pas démontrée en l'espèce;

Considérant qu'il y a lieu de relever que la rue du Bois d'Uchy a une longueur de plus d'un kilomètre et demi et que l'autorité administrative n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation en prenant comme référence les immeubles les plus proches du lieu d'implantation pour apprécier in concreto le bon aménagement des lieux, cette notion englobant un environnement immédiat;

Considérant, à propos de la seconde branche, que l'erreur manifeste d'appréciation est une erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que l'opinion exprimée par les requérants, selon laquelle le permis litigieux autorise un immeuble dont le gabarit et l'apparence sont en rupture totale et notoire avec le bâti de la rue du Bois d'Uchy relève de leur propre conception du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en l'espèce, une autre "autorité administrative placée dans les mêmes circonstances" que l'auteur de l'acte attaqué, en l'occurrence le fonctionnaire délégué, a considéré que le volume litigieux s'intégrait en termes d'implantation, de gabarit et de matériaux utilisés, de sorte qu'on ne peut considérer que le collège communal a commis une erreur manifeste d'appréciation s'agissant du gabarit et de l'apparence de l'immeuble litigieux, seuls éléments d'appréciation critiqués en termes de requête;

Considérant, pour le surplus, que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à l'autorité administrative; qu'il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des voisins requérants; que l'appréciation de l'administration ne peut être censurée que dans le cas d'une erreur manifeste, telle que définie ci-dessus, laquelle n'est pas établie en l'espèce;

Considérant qu'en aucune cause de ses branches, le moyen unique n'est fondé;

Considérant qu'il y a lieu de partager les conclusions du rapport de l'auditeur,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. JOSEPH BAIJOT & FILS est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-neuf novembre deux mille douze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.