

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.246 du 24 janvier 2013

A. 193.425/XIII-6064

En cause : **la Commune de La Bruyère,**
ayant élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 juillet 2009 par la commune de La Bruyère qui demande l'annulation du permis d'urbanisme octroyé le 18 mai 2009 par le fonctionnaire délégué aux consorts FOCROUL - DECAMP relatif à un bien sis rue d'Emines 36 à Rhisnes, cadastré section B n° 70zf2 et ayant pour objet la création d'un nouveau logement;

Vu l'arrêt n° 219.669 du 7 juin 2012 rouvrant les débats;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les lettres valant derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 21 septembre 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 décembre 2012 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Gaëlle WERQUIN, loco Mes J. BOURTEMBOURG et N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Yvan TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} FRANCK, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 219.669 du 7 juin 2012; que l'on peut rappeler les éléments suivants :

1. Le 10 février 2009, Albert FOCROUL introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de La Bruyère en vue d'aménager un logement au premier étage du n° 36 à la rue d'Emines à Rhisnes.

Le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur et couvert par un permis de lotir dit "Badot-Decamp" non périmé délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 3 décembre 1979, dont il constitue le lot n° 142. Les prescriptions urbanistiques du lotissement prévoient, au point 1. "Destination", que "le terrain est destiné à la construction d'une seule habitation".

2. Le 3 mars 2009, le collège communal de La Bruyère refuse le permis d'urbanisme. Il constate que le bien prédécrit ne fait partie d'aucun lotissement et vise l'article 84, § 2, alinéa 2, 3°, et alinéa 3 ainsi que l'article 264, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Ce refus est motivé par la situation de l'habitation existante dont la construction a été autorisée en 1980. Le collège expose que cette maison est difficilement accessible par un sentier étroit en terre battue où les véhicules ne peuvent se croiser ni procéder à des manoeuvres de demi-tours. Il fait état des difficultés d'intervention des services de secours. Il indique qu'aucune construction ne serait plus autorisée aujourd'hui, que la situation actuelle s'impose mais qu'elle ne peut raisonnablement prendre de l'extension. Le collège reconnaît avoir "octroyé une déclaration de régularisation" pour l'extension de 24,85 m² construits à l'arrière dans la mesure où celle-ci améliorerait les conditions de vie des habitants actuels mais n'accroissait pas la densité de population. Le collège estime inapproprié, en revanche, de permettre la création d'un nouveau logement à l'étage afin d'accueillir des occupants supplémentaires et ainsi d'augmenter la circulation dans des lieux

inappropriés. Le collège constate aussi, au vu des plans, que les logements ne seront pas indépendants en termes d'accès et de sanitaires.

3. Le 5 mai 2009, le fonctionnaire délégué accuse réception du recours introduit devant lui par Albert FOCROUL et son épouse contre la décision du collège communal de La Bruyère.

4. A une date inconnue, le fonctionnaire délégué accorde le permis d'urbanisme demandé.

Dans sa décision le fonctionnaire délégué considère notamment que le bien est situé sur le lot n° 142 du lotissement "Badot-Decamp" non périmé autorisé par le collège des bourgmestre et échevins en date du 3 décembre 1979 et que le logement à créer est admissible au vu des plans complémentaires adressés et qu'il constitue une occupation raisonnable du volume bâti.

Il s'agit de l'acte attaqué qui est notifiée le 18 mai 2009 aux demandeurs et à la commune de La Bruyère;

Considérant que l'arrêt n° 219.669 du 7 juin 2012 considère que le premier moyen de la requête n'est pas fondé et rouvre les débats afin de procéder à l'examen du second moyen;

Considérant que la commune requérante prend un second moyen de la violation de l'article 86 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe de précaution et de l'excès de pouvoir; qu'elle reproche à l'acte attaqué d'avoir délivré le permis litigieux au vu des plans modifiés produits en recours par son bénéficiaire aux motifs que "le plan de lotissement a été délivré sans aucune condition afférente au caractère carrossable de l'accès ou de sa largeur, que les demandeurs prévoiraient la réalisation prochaine d'une aire de stationnement pour deux véhicules sur terrain privé destinée aux futurs occupants et que chaque logement disposerait d'une entrée indépendante", et ce, alors que tout acte doit, selon elle, reposer sur des motifs exacts, pertinents et admissibles; qu'elle observe en effet que l'article 86 du CWATUP prévoit que le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions "s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas accès à une voie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux"; qu'elle estime qu'il est manifestement déraisonnable de considérer que le sentier menant à la rue, en terre et d'une largeur de 3,20 m, serait une voirie suffisante (croisement de véhicules impossible, intervention malaisée des services de secours) permettant la création d'un second logement; qu'elle soutient

également que le fait que le permis de lotir n'est assorti d'aucune charge d'urbanisme est indifférent puisqu'il n'autorisait "que la construction d'une seule habitation et qu'il ne saurait [exclure] que le permis d'urbanisme, lui, soit refusé ou assorti de charges d'urbanisme s'agissant de la voirie"; qu'elle relève au surplus que la demande de permis ne portait pas sur la réalisation d'emplacements de parking et en déduit que leur réalisation par le demandeur de permis est un événement futur et incertain qui ne pouvait justifier la délivrance du permis; qu'elle ajoute, au surplus également, que "vu la problématique liée à la voirie et les entrées aux logements, le principe de précaution requerrait que la partie adverse sollicite l'avis du Service Régional d'Incendie sur les plans modifiés avant de se prononcer";

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse souligne, à propos du caractère suffisant des équipements de la voirie d'accès (revêtement et largeur) que le plan de lotissement en vigueur a été délivré à la condition notamment que l'équipement en eau et électricité soit réalisé préalablement à l'octroi du permis d'urbanisme, sans faire référence au caractère carrossable de l'accès ou à sa largeur, que la motivation relative à la réalisation prochaine d'une aire de stationnement pour deux véhicules constitue, selon elle, une motivation suffisante et adéquate dès lors que le projet vise uniquement à aménager un logement supplémentaire; qu'elle conteste le fait que la largeur du sentier d'accès soit insuffisante; qu'elle soutient que le fonctionnaire délégué ne devait pas imposer de conditions particulières conformément à l'article 86 du CWATUP, "la situation existante permettant d'autoriser un second logement à l'étage d'une habitation";

Considérant qu'en réplique, la requérante maintient qu'il est déraisonnable de considérer qu'un sentier de 3,20 m de largeur permette le croisement ou les manœuvres de demi-tours de deux véhicules dont la largeur moyenne est de 1,70 m à 1,90 m; qu'elle observe, en outre, que la partie adverse ne conteste pas que l'article 86 du CWATUP doit trouver à s'appliquer quand bien même le permis de lotir n'était assorti d'aucune charge urbanistique, et ce d'autant plus que celui-ci n'envisageait que la construction d'une habitation;

Considérant que, dans leurs derniers mémoires respectifs, les parties n'abordent pas le second moyen;

Considérant que l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP, dans sa version applicable à la demande de permis prescrit ce qui suit :

" Art. 86 § 1^{er}. Le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux";

Considérant que, selon les plans fournis par la partie adverse (non-datés et non-signés), la voie d'accès à la parcelle située en arrière zone, sur laquelle se situe le projet litigieux est d'une largeur de 3,20 m; que le type de revêtement du sentier d'accès n'est pas précisé; que la requérante prétend sans être contredite qu'il s'agit en l'espèce d'un chemin de terre;

Considérant que l'acte attaqué rappelle que, le 3 mars 2009, le collège communal a refusé le projet au motif notamment que la "voirie d'accès est insuffisamment équipée en terme de revêtement et de largeur";

Considérant que, sur ce point, le fonctionnaire délégué, auteur du permis litigieux, précise ce qui suit :

" [...]

Considérant, en ce qui concerne le chemin d'accès, que le plan de lotissement en vigueur a été délivré à la condition, notamment que l'équipement en eau et électricité soit réalisé préalablement à l'octroi du permis d'urbanisme, sans faire référence au caractère carrossable de l'accès ou de sa largeur (3,20 m selon les plans); deux bouches d'incendies semblent par ailleurs avoir été placées en vue de desservir ce bâtiment.

[...]";

Considérant que le 10 décembre 1979, le collège des bourgmestre et échevins délivre en effet le permis de lotir, dont le bien litigieux ressorti, à la condition suivante :

" [...]

Le permis de bâtir ne pourra être délivré tant que l'équipement en eau et en électricité de la voirie n'aura pas été réalisé.

[...]";

Considérant que la requérante ne prouve pas que, compte tenu du petit nombre de riverains desservis par la voirie en question, celle-ci ne soit pas en mesure de répondre à leurs besoins tout en satisfaisant l'intérêt local; que le moyen n'est pas fondé;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-quatre janvier deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.