

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.002 du 4 octobre 2013

A. 209.162/XIII-6643

En cause : **COLLART Michel**,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Ville de Walcourt,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Sacha GRUBER, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 13 juin 2013 par Michel COLLART demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 28 mars 2013 par le collège communal de Walcourt, autorisant la société "COULEUR VIN" à transformer une maison unifamiliale en deux logements et un comptoir de vente de vins à Yves-Gomezée, 6, rue Mimbercée;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 12 août 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 20 septembre 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me G. MELCHIOR, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me E. TONDREAU, loco Mes Fr. HAUMONT et S. GRUBER, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section 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 faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 5 octobre 2013, Stéphanie VIAL, mandataire de la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle (S.P.R.L.U.) COULEUR VIN, introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis, rue Mimbercée, 6 à Walcourt (Yves-Gomezée), ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale en un comptoir de vente de vins avec un logement et un espace de bureaux.

2. L'immeuble est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Philippeville-Couvin, adopté par arrêté royal du 24 avril 1980.

3. Le 23 octobre 2012, il est accusé réception du caractère recevable et complet de cette demande.

4. Le requérant est propriétaire de l'habitation voisine, située au n° 4 de la même rue.

5. La construction projetée ayant plus de quinze mètres de profondeur et dépassant de plus de quatre mètres la façade arrière des bâtiments voisins, le dossier est soumis à enquête publique du 24 octobre au 9 novembre 2012, en application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). Une réclamation est introduite, de la part du requérant.

6. Les avis suivants sont rendus sur le projet :

- avis favorable conditionnel du service régional d'incendie du 27 octobre 2012;
- avis favorable conditionnel de la Direction des cours d'eau non navigables du 6 novembre 2012;

- avis favorable conditionnel du service technique communal du 10 décembre 2012.

7. Le 14 janvier 2013, l'architecte de la demanderesse soumet deux variantes à l'autorité communale, visant à répondre aux griefs soulevés à l'occasion de l'enquête publique, et qui permettraient d'atténuer l'impact de la construction projetée sur le bien du requérant.

8. Par une délibération du 14 février 2013, le collège communal invite la demanderesse de permis à produire des plans modificatifs, de manière à limiter les dimensions du mur côté propriété COLLART, réduire la surface accessible de la terrasse et déplacer son escalier d'accès à un mètre nonante de la limite des propriétés, en remplaçant le mur de la terrasse par un garde-corps.

9. Les plans modifiés sont adressés au collège le 19 mars 2013 en même temps qu'une note où l'architecte indique que sa cliente souhaiterait une nouvelle adaptation, portant cette fois sur les structures intérieures, dans le but d'aménager deux logements au lieu d'un seul.

10. Le permis d'urbanisme sollicité est accordé par une décision du collège communal du 28 mars 2013, motivée essentiellement comme suit :

" [...]

Considérant que Madame Stéphanie VIAL, représentant la Société Couleur Vin sprlu, rue de Charleroi n° 86, à 5650 YVES-GOMEZEE, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Mimercée n° 6 à 5650 Yves-Gomezée; cadastré 15^{ème} Division, Section A n° 252h, 249mpie et 248gpie et ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale en comptoir de vente de vins et logement;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration Communale de Walcourt dont le récépissé porte la date du 05/10/2012 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 23/10/2012;

Vu que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de PHILIPPEVILLE-COUVIN adopté par Arrêté Royal du 24 avril 1980, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif, peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 278 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 03 mars 2005, modifié le 06 décembre 2006, relatif au Livre II du Code de l'environnement contenant le Code de l'eau;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2 du Livre I^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise selon la délibération du Collège Communal du 11/10/2012;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 24/10/2012 au 09/11/2012 pour le motif suivant : CWATUPE, art.330, 2^o : la profondeur de la construction est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres la profondeur des bâtiments situés sur les propriétés voisines;

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la réclamation peut être résumée comme suit :

- L'édification à l'arrière d'un mur d'une hauteur de cinq mètres vingt et de six mètres trente de longueur continué par une descente progressive sur cinq mètres a pour conséquence d'emprisonner ma propriété;
- Une perte de lumière énorme à l'arrière de la propriété;
- La terrasse suspendue en projet s'appuie contre une partie de ma façade (3 à 4 mètres), ce qui va engendrer quelques problèmes :
 - Impossibilité d'entretien de la façade de mon immeuble et difficulté d'accès de la toiture;
 - Difficulté de contrôle de l'état des murs et toitures avec danger en cas de ruines (sic) pour des passants qui se trouveraient à cet endroit;
- En ce qui concerne la clôture mitoyenne donc par delà l'actuelle remise adossée à mon mur, selon la documentation en la matière, elle est en état d'indivision, ce qui signifie qu'elle ne peut être supprimée ou transformée sans mon accord et je signale de suite que je m'y oppose;
- L'article 397 du CWATUP mentionne que «... à l'intérieur des cours et jardins aucune construction nouvelle ne peut être édifiée»;
- Des informations émanant de services d'urbanisme régionaux, m'ont signalé (sic) que la volonté de l'Administration concernée était justement de ne plus avoir de bâtiments qui s'imbriquent les uns dans les autres comme ce fut le cas dans le passé;
- Pourquoi une telle différence de hauteur suivant la droite ou la gauche ??;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Incendie émis en date du 27/10/2012;

Vu l'avis favorable conditionnel du SPW - Direction des Cours d'Eau non Navigables émis en date du 06/11/2012 et rédigé comme suit :

- La parcelle cadastrale visée par la demande se situe en zone d'aléa d'inondation moyen, sur la carte approuvée par le Gouvernement Wallon, en sa séance du 15 mars 2007 (M.B. 30/03/2007);
- La valeur d'aléa moyenne est obtenue :
 - Pour une récurrence de crue inférieure à 25 ans ou une occurrence fréquente ET une submersion inférieure à 30 cm;
 - Pour une récurrence de crue comprise entre 25 et 50 ans ou une occurrence occasionnelle, quelle que soit la submersion;
 - Une récurrence de crue supérieure à 50 ans ou une occurrence rare ET une submersion de plus de 130 cm;
- Considérant que :
 - La demande vise la transformation d'une habitation;
 - Un avis favorable pourrait être rendu pour la construction, la reconstruction ou la transformation d'une installation fixe pour autant que :
 - la cote de tout niveau fonctionnel soit supérieure d'au moins 0,80 mètre par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation de l'installation fixe;

- Tout niveau situé sous le niveau fonctionnel le plus bas soit un niveau inondable;
 - Tout niveau inondable dispose d'un accès direct, intérieur ou extérieur à l'installation fixe, à un niveau fonctionnel;
 - la demande, telle qu'elle a été introduite, ne prend pas en compte ces conditions;
 - L'étude hydrologique tend à démontrer que la parcelle visée se situerait dans le premier cas d'inondation à savoir : pour une récurrence de crue inférieure à 25 ans ou une occurrence fréquente ET une submersion inférieure à 30 cm;
 - La cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation de l'installation fixe à prendre en compte est le niveau situé à l'avant de l'habitation;
- Dès lors, en vertu de la Loi relative aux cours d'eau non navigables du 28 décembre 1967, et compte tenu des informations en notre possession actuellement, mon service remettrait un avis favorable aux conditions suivantes :
 - La cote de tout niveau fonctionnel soit supérieure d'au moins 0,30 mètre par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation de l'installation fixe, située dans ce cas à l'avant de l'habitation;
 - Tout niveau situé sous le niveau fonctionnel le plus bas soit un niveau inondable;
 - Tout niveau inondable dispose d'un accès direct, intérieur ou extérieur à l'installation fixe, à un niveau fonctionnel;
 - Cependant, s'agissant uniquement de transformation d'un bâtiment existant, sans aucune modification des reliefs et des volumes extérieurs, nous estimons que le projet visé n'aura aucune incidence sur le niveau des inondations ni sur l'environnement du cours d'eau. Nous attirons toutefois l'attention des demandeurs sur le fait que le niveau situé au rez-de-chaussée du bâtiment doit être considéré comme un niveau inondable; l'aménagement et l'affectation ultérieure de ce niveau ne relève pas de nos compétences, mais il est évident que le caractère inondable de ce niveau doit être pris en compte et intégré au projet d'aménagement;
 - Moyennant la prise en compte de cette réserve, le Service des Cours d'Eau non Navigables ne s'oppose pas à la réalisation des aménagements envisagés;
 - La Région Wallonne ne pourra être tenue pour responsable des éventuels dégâts qui pourraient survenir dus à des conditions exceptionnelles et/ou imprévues;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Technique Communal émis en date du 10/12/2012 et rédigé comme suit :

- La délivrance du permis est conditionnée au strict respect des plans, toutefois, l'attention est attirée sur les ponts thermiques subsistants aux encadrements des baies, ainsi qu'à la liaison entre les murs et planchers;
- Moyennant les conditions émises ci-avant, j'ai l'honneur d'émettre un avis favorable;

Considérant que les travaux consistent en :

- Démolition des deux annexes situées en façade arrière du volume principal;
- Démolition de la façade arrière et de certains murs intérieurs;
- Démolition et reconstruction des planchers et de la charpente;
- Transformation partielle de la façade avant;
- Construction d'un volume secondaire à toiture plate (terrasse du logement de l'étage);

Considérant que les matériaux utilisés sont :

- Façade avant :

- Les matériaux d'origine seront conservés et sablés de manière à retrouver leurs aspects d'origine;
- Dalle en pierre bleue (jonction entre le passage couvert et la baie de fenêtre à l'étage);
- Façade arrière et annexe :
 - Enduit de teinte grise;
 - Encadrement en pierre bleue;
 - Dalle en pierre bleue (jonction entre les baies du rez et de l'étage);
 - L'ardoise artificielle;
 - Toiture plate avec étanchéité bitumeuse noire habillée d'un revêtement en bois;
 - Menuiserie aluminium de ton gris;

Considérant que le mur créé au niveau de la terrasse et de l'escalier d'accès à celle-ci est réalisé afin de répondre au Code Civil en matière de jours et vues;

Considérant de plus que la différence de hauteur entre les murs de gauche et de droite est justifiée justement par ce respect du Code Civil en matière de jours et vues;

Considérant que la remarque relative à l'appui sur le mur de la propriété du réclamant ainsi que de la mitoyenneté de la clôture est du ressort du Droit Civil;

Considérant qu'il incombera à la demanderesse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment en matière civile, préalablement à la mise en œuvre de son permis;

Considérant que la remarque relative au non respect de l'article 397 du CWATUPE, n'est pas valable pour ce dossier; qu'en effet le projet ne s'implante pas à l'intérieur d'une zone protégée en matière d'urbanisme;

Considérant qu'en ce qui concerne la remarque relative à l'imbrication du projet avec d'autres bâtiments, on pourrait noter que le projet ne s'imbrique pas dans le bâtiment voisin, mais vient plutôt s'y accoler;

Considérant de plus, que cette implantation découle de la situation du terrain (partie du terrain se trouvant derrière la façade du bâtiment voisin);

Considérant que les aménagements prévus en façade avant vont permettre de rendre son cachet rural initial au bâtiment mis à mal par les modifications de baies ayant eu lieu au cours des dernières décennies;

Considérant que le volume principal présentera une toiture à deux versants symétriques;

Considérant que l'architecte de la demanderesse a fait parvenir par courriel daté du 14/01/2013 deux propositions d'aménagement afin de répondre à la réclamation à savoir :

- D'une part :
 - Limiter la hauteur du mur mitoyen à celle de la toiture plate;
 - Ajouter des palissades en bois avec végétation grimpante sur le futur mur mitoyen de manière à toujours empêcher les vues vers le voisin;
 - Par cette solution, la hauteur totale sera conservée mais l'ensemble paraîtra plus léger;

- D'autre part :
 - Limiter la hauteur de ce mur mitoyen à celle de la toiture plate;
 - «Arrêter» la terrasse (pas le volume construit) à 1,90m de la limite de la propriété en y plaçant un garde-corps;
 - Cela limitera la hauteur du mur mitoyen mais n'empêchera plus les vues chez le voisin tout en restant conforme au Code civil;

Considérant que la deuxième proposition de l'architecte s'avère la plus judicieuse;

Considérant qu'empêcher l'accès sur le 1,90 m de la terrasse induit automatiquement le déplacement de l'escalier d'accès au jardin de 1,90 m;

Considérant dès lors que le mur construit tout le long de la terrasse et de l'escalier d'accès ne sera plus nécessaire pour respecter le Code Civil en matière de jours en vues;

Considérant que cette proposition rencontre la réclamation relative à la longueur du mur et l'ombrage qu'il génère;

Vu sa délibération du 14/02/2013 décidant d'inviter l'architecte de Madame VIAL à introduire des plans modificatifs conformément à sa deuxième proposition à savoir :

- Limiter la hauteur du mur mitoyen à celle de la toiture plate, arrêter la terrasse (pas le volume construit) à 1,90 m de la limite de propriété en y plaçant un garde-corps;
- De déplacer l'escalier d'accès de 1,90 m également ce qui induit la suppression du mur mitoyen sur toute sa longueur étant donné que le Code Civil est respecté;

Vu les plans modificatifs introduits en date du 19/03/2013;

Considérant que les plans modificatifs répondent à la réclamation et à la demande du 14/02/2013 du Collège Communal;

Considérant qu'une note datée du 15/03/2013 est jointe aux plans modificatifs;

Considérant que dans cette note l'architecte de la demanderesse indique que sa cliente souhaite modifier les plans en créant deux logements et un comptoir de vente de vins en lieu en place d'un seul logement et d'un comptoir de vente de vins;

Considérant que l'article 116, § 6, du Code Wallon l'introduction de plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences moyennant l'accord du Collège Communal;

Considérant que le fait de passer de un à deux logements ne remet pas en cause le projet ni la notice d'évaluation des incidences figurant au dossier;

Considérant de plus que l'objet de la réclamation ne porte pas sur l'aménagement du comptoir de vente de vin et du logement mais uniquement sur le mur construit en limite latérale;

Considérant dès lors que le fait de passer de un à deux logements ne remet pas fondamentalement en cause le projet d'autant plus que les élévations ne sont pas modifiées par rapport à la première proposition;

Considérant que le projet ne compromet pas la destination urbanistique de la zone ni son aspect architectural;

Considérant ce qui précède;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que les premier et quatrième moyens sont fondés et n'appelle que des débats succincts;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 27 du CWATUPE et du principe de bonne administration; qu'elle reproche en substance à l'acte attaqué de ne pas être motivé au regard de la compatibilité de l'activité autorisée avec la destination de la zone et avec le voisinage;

Considérant que la partie adverse répond que le projet faisant l'objet du permis est de faible ampleur; que la destination de la zone n'est pas mise en péril dès lors que la majorité de l'immeuble sera affecté à de la résidence, seul un tiers étant consacré à l'activité commerciale, que la partie requérante n'a formulé aucun grief, lors de l'enquête publique, à l'encontre de l'implantation du comptoir de vente de vin et qu'elle reste également en défaut d'avancer, dans le cadre de la présente procédure, des éléments concrets qui démontreraient l'incompatibilité du projet avec la destination de la zone; qu'elle a minutieusement vérifié la compatibilité du projet avec le voisinage, en examinant les différents aménagements prévus, en façade avant et en façade arrière, pour conclure à une amélioration de la situation existante;

Considérant que la partie requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles D.5 et D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, en ce que tout permis doit être motivé au regard des objectifs précisés à l'article D.50 du même Code, alors que le permis attaqué serait dépourvu de toute motivation concernant les incidences du projet sur l'environnement et ne fait pas référence aux objectifs précités;

Considérant que la partie adverse répond, en préambule, que le moyen n'étant pas pris de la violation des articles D.66 et D.68 du même Code, le requérant n'est pas fondé à critiquer la décision de ne pas imposer la réalisation d'une étude d'incidences; que la jurisprudence du Conseil d'Etat est établie en ce sens que la motivation peut varier en fonction de la nature et de la dimension du projet; que la motivation du permis attaqué est certes générale mais suffisante dans les circonstances de la cause, et qu'elle rencontre les objectifs énoncés à l'article D.50; qu'elle démontre également que l'autorité a eu égard à la notice d'évaluation des

incidences et a imposé le respect des conditions émises dans les avis qui ont été rendus; que la partie adverse souligne encore que la partie requérante n'apporte aucun élément concret qui démontrerait que le projet serait susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et contreviendrait aux objectifs visés à l'article D.50, précité;

Considérant, sur les deux moyens réunis, qu'il n'est pas contesté que le projet litigieux se situe dans une zone d'habitat à caractère rural; que l'article 27 du CWATUPE est rédigé comme suit :

" De la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

Considérant que s'agissant d'un projet qui n'est pas complètement destiné à la résidence ou à l'agriculture, puisqu'il est partiellement destiné au commerce du vin, la partie adverse devait donc examiner la compatibilité du projet avec le voisinage, comme le prescrit l'article 27, précité; qu'à ce propos, deux aspects sont à prendre en considération, à savoir celui de l'activité exercée dans les lieux litigieux et celui de l'aspect urbanistique du projet et de sa compatibilité avec le bon aménagement des lieux; qu'en l'espèce, aucun motif de l'acte entrepris ne permet d'attester que l'autorité communale a procédé à un examen des conséquences de l'implantation du commerce de vin à cet endroit et de sa compatibilité avec le voisinage; que le fait que cet aspect n'ait pas l'objet d'une réclamation lors de l'enquête publique ne la dispensait pas de procéder à pareil examen; que la motivation du permis attaqué qui indique que "le projet ne compromet pas la destination urbanistique de la zone ni son aspect architectural" apparaît purement stéréotypée;

Considérant, par ailleurs, que l'article D.64, précité, prescrit que le permis doit être motivé "en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50"; que cette obligation de motivation constitue une formalité substantielle dans le système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement établi par le législateur wallon; que la simple mention, dans la motivation du permis attaqué, que le projet "n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement", ne saurait répondre aux exigences de l'article D.64, précité; qu'en effet, les motifs exigés par cette disposition doivent

porter sur toutes les incidences du projet, notables ou non, et doivent démontrer que l'autorité a apprécié ces incidences lorsqu'elle a pris sa décision, en fin de procédure, et indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'elles sont admissibles à l'endroit considéré, eu égard aux caractéristiques particulières des lieux; que pareille motivation s'imposait d'autant plus en l'espèce, que le projet a fait l'objet d'une modification qui consiste à prévoir deux appartements au lieu d'un, sans que la notice d'évaluation des incidences n'ait été adaptée pour autant;

Considérant, enfin, qu'il appartient à l'autorité qui délivre le permis, et non au riverain, d'établir qu'il a été tenu compte de tous les impacts pouvant être engendrées par le projet sur l'homme et sur l'environnement;

Considérant qu'au vu des éléments qui précèdent, les deux moyens réunis sont fondés;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant l'annulation immédiate au terme de débats succincts peuvent être suivies;

Considérant qu'il s'ensuit qu'en raison de cette annulation immédiate, la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 28 mars 2013 par le collège communal de Walcourt, autorisant la S.P.R.L.U. COULEUR VIN à transformer une maison unifamiliale en deux logements et un comptoir de vente de vins à Yves-Gomezée, 6, rue Mimbercée.

Article 2.

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

Article 3.

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

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

A.-Fr. BOLLY.