

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.995 du 27 juillet 2015

A. 213.200/XIII-7042

En cause : **WATERLOT** Jean-Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

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

Vu la requête introduite le 25 juillet 2014 par Jean-Pierre WATERLOT qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de la Mobilité du 28 mai 2014, lui refusant un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale avec cabinet médical, en ce compris l'aménagement de ses abords, sur un bien sis à Rebecq, chemin du Beau Site, cadastré 1^{ère} division, section E, n° 125f;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le dossier administratif;

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 6 mai 2015, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 8 juin 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

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 13 décembre 2013, Monsieur et Madame WATERLOT introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation familiale avec cabinet médical sur un bien situé à Rebecq, chemin du Beau Site.

Au plan de secteur de Nivelles, ce bien, cadastré section E, parcelles 125e et f, est situé en zone agricole et figure dans un périmètre d'intérêt paysager. Sur la parcelle 125e, enclavée dans la parcelle 125f, est implanté un garage dont l'érection est antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur.

Le bien est également situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) "n° 1 Centre", en zone d'habitations ouvertes sur environ la moitié de la surface. Il se trouve en outre en zone inondable, d'aléa élevé, au plan PLUIES, au motif que la limite arrière de la parcelle se situe en bordure de la Senne, cours d'eau non navigable de première catégorie.

Préalablement à l'introduction de cette demande, le collège communal de Rebecq a donné, le 23 juin 2010, un avis défavorable en réponse à une demande de certificat d'urbanisme n° 2 portant sur un projet de construction sur cette même parcelle.

2. Par un courrier portant la date du 26 septembre 2013, la commune de Rebecq accuse réception de la demande de permis et informe les demandeurs que son dossier est complet et que son projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

3. Du 2 au 16 octobre 2013, le projet est soumis à une enquête publique, laquelle suscite le dépôt de dix réclamations.

4. Le 17 octobre 2013, la direction des cours d'eau non navigables du Service public de Wallonie (S.P.W.) émet un avis favorable conditionnel. La direction du développement rural du S.P.W. fait de même le 21 octobre 2013.

5. En sa séance du 4 novembre 2013, le collège communal de Rebecq donne un avis défavorable.

6. Le 11 décembre 2013, le fonctionnaire délégué refuse d'octroyer une dérogation au plan de secteur et émet un avis défavorable sur le projet.

7. En sa séance du 16 décembre 2013, le collège communal de Rebecq refuse de délivrer le permis sollicité.

8. Par un courrier du 24 janvier 2014, les demandeurs de permis forment à l'encontre de cette décision un recours administratif auprès du Gouvernement wallon, lequel est réceptionné le 27 janvier 2014.

9. Le 28 février 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable.

10. Par un courrier du 8 avril 2014, le conseil des demandeurs de permis adressent au ministre un rapport complémentaire.

11. Par un courrier du 29 avril 2014 et réceptionné le lendemain, les demandeurs de permis adressent un rappel au ministre.

12. Le 6 mai 2014, la cellule "Aménagement-Environnement" du S.P.W. émet un avis favorable conditionnel quant aux risques d'inondations.

13. Le 28 mai 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse d'octroyer le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, notifié aux demandeurs de permis le 30 mai 2014;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de l'article 112 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, et de la violation du "principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité";

qu'il soutient que l'auteur de l'acte entrepris n'a pas correctement appliqué la règle - dite du comblement - inscrite à l'article 112 du CWATUPE; qu'à son estime, toutes les conditions édictées par cette disposition sont réunies en l'espèce, contrairement à ce qu'indique la décision attaquée; que, concrètement, il soutient que, outre l'habitation située sur la parcelle 124v - qui tient lieu de première référence, ce qu'aucune partie ne conteste -, deux autres habitations peuvent servir de seconde référence pour le jeu de cette disposition :

- l'habitation appartenant à Monsieur et Madame MASSET, érigée en 1977 et située sur la parcelle cadastrée 126b;
- l'ancien moulin d'Arenberg, situé sur la parcelle 129a, dont la construction est antérieure à 1850;

qu'au sujet de l'habitation cadastrée 126b, il fait valoir qu'elle est "située à front de voirie, à la ruelle des Tonneliers n° 1, dans le prolongement du chemin du Beau Site"; qu'il concède que cette habitation ne se situe pas sur l'alignement mais se réfère à de la jurisprudence du Conseil d'Etat suivant laquelle, d'une part, "la situation d'une habitation à front de voirie n'est pas synonyme d'habitation construite sur l'alignement", et, d'autre part, l'exigence d'être situé à front de voirie n'est pas dénaturée lorsque l'habitation se situe à quelques mètres de celle-ci;

qu'au sujet du moulin d'Arenberg, il indique que "celui-ci était affecté à de l'habitat avant l'entrée en vigueur du plan de secteur"; que, selon lui, l'article 112 du CWATUPE n'exige pas que le bâtiment ait encore actuellement une fonction d'habitat;

Considérant que la partie adverse répond que, s'agissant du moulin, les documents produits par le requérant ne permettent pas de le considérer comme une habitation et que, s'agissant de l'habitation MASSET, celle-ci est implantée le long du cours d'eau et non en front de voirie; qu'elle relève que, d'après ses calculs, cette habitation est en effet située à 36 mètres du chemin du Beau Site et à 24 mètres de la ruelle des Tonneliers; qu'en outre, à son estime, "un bâtiment situé dans la ruelle des Tonneliers ne peut servir à une opération de comblement pour un immeuble situé chemin du Beau Site";

Considérant qu'en réplique, le requérant soutient que l'article 112 du CWATUPE "n'impose pas que l'habitation de référence se situe à front de la même voirie que celle qui dessert le terrain, objet de la demande de dérogation" et se réfère à cet égard à l'arrêt de PITTEURS et autres, n° 226.978 du 31 mars 2014; que, concernant le moulin, il réitère ses arguments et produit des documents

complémentaires tendant à établir que cette construction a, par le passé, été affectée à l'habitat;

Considérant que l'article 112, alinéa 1^{er}, du CWATUPE est libellé comme suit :

- " A l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :
- 1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;
 - 2° ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
 - 3° les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone";

Considérant que le passage de l'acte entrepris, critiqué par le requérant, est le suivant :

- " Considérant que les demandeurs soulèvent, à l'appui de leur recours, l'application de la règle du comblement telle qu'elle résulte de l'article 112 du Code; qu'ils relèvent, à cet égard, qu'il n'existe pas un mais bien deux points de référence, permettant de respecter le prescrit de l'article 112 du CWATUPE, à savoir, l'habitation ZOETELIEF-HACHET d'un côté et, de l'autre côté, soit l'habitation de Monsieur MASSET soit le Moulin d'Arenberg; que ces trois bâtiments sont tous les trois, selon la position de la partie demanderesse, des bâtiments d'habitation antérieurs à l'entrée en vigueur du plan de secteur (1981);

Considérant qu'il ressort de l'examen du plan cadastral qu'une habitation (ZOETELIEF-HACHET) est présente à front de voirie sur la parcelle 124v, située à gauche de la parcelle 125f concernée par la demande; qu'un ancien moulin se situe à front de la même voirie, sur la parcelle 129a, située à droite de la parcelle 125e, f et séparée de celle-ci par la ruelle des Tonneliers; qu'une habitation (MASSET) est présente sur la parcelle 126b qui est contiguë à la parcelle 125f concernée par la demande;

Considérant qu'il est exact que, d'une part, les trois bâtiments susmentionnés sont antérieurs à l'entrée en vigueur du plan de secteur; que, d'autre part, la distance entre l'habitation ZOETELIEF-HACHET et le moulin, d'une part et entre l'habitation ZOETELIEF-HACHET et l'habitation MASSET, d'autre part, est inférieure à 100 m;

Considérant, cependant, que, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, la règle du comblement telle que prescrite par l'article 112 du Code ne peut jouer que pour autant que les bâtiments pris comme références soient affectés à de l'habitat; que tel n'est absolument pas le cas pour le moulin situé sur la parcelle 129a; que ce bâtiment appartient à la commune; que, si le moulin a abrité jusqu'il y a peu le syndicat d'initiative, il est réservé actuellement à l'accueil d'expositions temporaires et autres manifestations culturelles; que les services communaux ont dûment confirmé que le moulin n'avait jamais été affecté à une fonction d'habitat;

Considérant, également que, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, la règle du comblement telle que prescrite par l'article 112 du Code ne peut jouer que pour autant que les bâtiments pris comme références soient situés à front de voirie; que tel n'est absolument pas le cas pour l'habitation MASSET, implantée le long de la Senne, en fond de parcelle 126b;

Considérant, en conséquence, que la construction sollicitée n'entre pas dans les conditions objectives requises par l'article 112 du Code; qu'il s'agit d'une disposition dérogatoire qui doit être interprétée de manière restrictive; que le permis doit être refusé";

Considérant que la lecture de ce passage et du plan d'implantation déposé par le requérant permet aisément de comprendre le raisonnement de l'auteur de l'acte entrepris ainsi que les raisons pour lesquelles celui proposé par le requérant ne peut être retenu; que les motifs retenus dans la décision attaquée, par ailleurs exposés tout au long de la procédure administrative, sont exacts en fait et en droit;

Considérant, en effet, que les mots "front de voirie" ne requièrent pas d'interprétation; que, si la situation d'une habitation à front de voirie n'est pas immédiatement synonyme d'habitation construite sur l'alignement, la partie adverse a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que l'habitation sise dans le fond de la parcelle 126b et érigée à une distance de plus de 20 mètres de la voie publique, n'est pas une habitation située à front de voirie;

Considérant, par ailleurs, que l'autorité a procédé à une exacte interprétation de la notion d'"habitations" visée à l'article 112 de CWATUPE en refusant de reconnaître comme tel le moulin d'Arenberg, dont il n'est pas contesté que ce bâtiment n'est plus affecté à de l'habitat depuis plus de quarante ans; que le logement qui se situerait au-dessus de la bibliothèque communale située dans le grand moulin et qui est invoqué par le requérant pour soutenir que le moulin a toujours été affecté à l'habitat, se situe dans un bâtiment sis à l'angle de la rue Julien Colson et de la ruelle des Tonneliers, soit de l'autre côté de la Senne, à l'opposé du petit moulin qui est le bâtiment de référence, et doit être distingué de l'ensemble patrimonial dont il fait partie;

Considérant que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse demande que lui soit accordée, à la charge du requérant, une indemnité de procédure d'un montant de base de 700 euros; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge du requérant.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à la partie adverse à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept juillet deux mille quinze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.