

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.280 du 17 décembre 2015

A. 213.238/XIII-7054

En cause : **la Commune de Jurbise,**
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 juillet 2014 par la commune de Jurbise qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le Ministre régional wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité le 20 juin 2014 à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) TRIVIUM pour la démolition d'une habitation et de ses dépendances ainsi que pour la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis route d'Ath, n° 287 à Jurbise, cadastré section B, n^{os} 588d3, 588f3 et 588z2;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier 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 28 septembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 12 novembre 2015 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. MAIRESSE, loco Me M. GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me J.-F. CARTUYVELS, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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 de la cause se présentent comme suit :

1. Le 19 décembre 2013, la S.P.R.L. TRIVIUM introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet, d'une part, la démolition d'une habitation et de ses dépendances et, d'autre part, la construction d'un immeuble de huit appartements avec quatorze emplacements de parking en sous-sol, sur un bien sis route d'Ath (RN56), n° 287 à Jurbise, cadastré section B, n^{os} 588d3, 588f3 et 588z2.

Le bien est affecté en zone d'habitat au plan de secteur. Il se situe aussi en zone d'habitat villageois au schéma de structure communal adopté définitivement par le conseil communal de Jurbise le 26 mars 2013.

2. Le 6 janvier 2014, le collège communal de Jurbise refuse le permis d'urbanisme, aux motifs suivants :

- la demande de permis d'urbanisme ne mentionne pas l'existence du schéma de structure communal;
- le schéma situe le bien en zone d'habitat villageois, qui exclut notamment les projets de construction ou d'aménagement d'appartements;
- le nombre d'emplacements de parking est insuffisant (il en faudrait 16 au lieu de 14);
- le projet entre dans le champ d'application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) (enquête publique);
- le projet ne prévoit pas l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite (articles 414 et 415 du CWATUPE).

3. Le 21 février 2014, la S.P.R.L. TRIVIUM introduit un recours administratif.

4. Le 27 mars 2014, la commission d'avis sur les recours donne un avis défavorable aux motifs suivants : la parcelle en cause "se situe à un endroit qui est marqué par une transition entre deux types de bâti, l'un plutôt urbain, l'autre plutôt rural; qu'il convient, par conséquent, de concevoir un projet en adéquation avec cette situation de fait; que, selon la commission, le bâtiment projeté doit faire l'objet d'un traitement urbanistique qui tienne compte de cette caractéristique particulière des lieux; que tel n'est pas le cas en l'espèce; que, en effet, la commission constate que le projet induit une occupation importante de la parcelle qui ne s'inscrit pas dans ce contexte de transition du bâti; qu'il faut dans ce cadre diminuer l'occupation du sol et, partant, la densité afin de préserver une respiration verte typique des zones de transition".

5. Le conseil de la S.P.R.L. TRIVIUM adresse une lettre de rappel le 20 mai 2014.

6. Le 17 juin 2014, la direction des routes de Mons adresse au Ministre un avis défavorable sur le projet.

7. La direction juridique, des recours et du contentieux du département de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'énergie émet, le 18 juin 2014, un avis défavorable et propose au Ministre de rejeter le recours.

8. Le 20 juin 2014, la partie adverse délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen "de la violation [des articles] 123, 330, 2°, et 332 à 343 du CWATUPE, de l'effet utile de l'enquête publique, des articles 2 et suivants de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'elle soutient qu'une enquête publique était requise en application de l'article 330, 2°, du CWATUPE, le projet - garage compris, puisque celui-ci répond à la définition de "bâtiment" - présentant une profondeur supérieure à 15 mètres et dépassant de plus de 4 mètres les bâtiments voisins; qu'elle développe son moyen comme suit :

" [...]

En effet, par rapport à l'immeuble bâti situé à gauche, la profondeur du bâtiment autorisé par l'acte attaqué, mesurée à partir de l'alignement, est d'environ 35,7 mètres, soit largement supérieure à 15 mètres.

Le bâtiment autorisé dépasse par ailleurs l'immeuble de gauche de plus de 4 mètres.

En effet, sur base des plans, il est possible d'établir que la limite droite de l'immeuble voisin (la seule représentée sur les plans) se situe à 30,5 mètres de l'alignement alors que l'immeuble autorisé se situe à un endroit à 35,7 mètres de l'alignement.

Le bâtiment projeté dépasse donc de 5,2 mètres l'immeuble de gauche.

L'immeuble autorisé présente donc une profondeur, mesurée depuis l'alignement, supérieure à 15 mètres et dépasse le bâtiment voisin de gauche de plus de 4 mètres.

Rien que pour ce motif, une enquête publique aurait dû être organisée.

Par ailleurs, par rapport à l'immeuble de droite, la profondeur du bâtiment autorisé, mesuré cette fois depuis le front de bâtisse, est largement supérieure à 15 mètres puisqu'il est plus profond que le bâtiment voisin qui a une profondeur, selon les plans, de 16,30 mètres.

De surcroît, le bâtiment autorisé dépasse de 4 mètres l'immeuble voisin.

La limite arrière du bâtiment autorisé, garage compris, s'implante manifestement au-delà de la cote de 3,52 mètres renseignée sur le plan d'implantation «situation projetée». [...]";

Considérant que la partie adverse soutient que le moyen manque en fait dans les termes suivants :

- " Il résulte d'un des motifs de l'acte attaqué que «Considérant que l'hypothèse visée au prescrit précité (le prescrit de l'article 330, 2°, du CWATUPE) ne correspond pas au cas d'espèce; qu'en effet, ainsi qu'en atteste le schéma déposé par le demandeur en stade de recours, l'implantation retenue ne fait apparaître aucun dépassement de plus de 4 mètres par rapport aux immeubles situés sur les parcelles contiguës».

L'examen du plan n° 1/3 portant la date du 19 juin 2014, tel qu'approuvé par l'acte attaqué, confirme que les conditions de l'article 330, 2°, du CWATUPE, ne sont pas réunies. On constate en effet que l'immeuble litigieux par rapport à l'immeuble existant situé à gauche, ne le dépasse pas de plus de quatre mètres. Il en est de même en ce qui concerne l'immeuble en cours de construction au moment de l'élaboration des plans situé à droite";

Considérant que la partie requérante réplique comme suit :

- " La requérante entend relever que tant dans l'acte attaqué que dans son mémoire en réplique [lire : mémoire en réponse], la partie adverse n'indique pas de quelle manière elle a procédé pour arriver à la conclusion que les conditions reprises à l'article 330, 2°, du CWATUPE ne sont pas réunies.

Elle ne mentionne en effet pas les éléments pris en compte pour considérer que l'immeuble litigieux ne dépasse pas de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës au projet.

La seule référence au motif de l'acte attaqué repris in extenso dans son mémoire en réponse n'est pas suffisante.

La requérante reprend quant à elle sur le plan n° 1/3 du 19 juin 2014, et plus particulièrement sur les schémas intitulés «Implantation - Situation projetée» et «Plan rez-de-chaussée», les distances prises en compte à l'appui du moyen.

Ces mesures ne sont pas sérieusement contestées par la partie adverse qui se contente d'affirmations de principe dans son mémoire en réponse";

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie adverse estime que les parkings situés en sous-sol ne doivent pas être pris en considération pour apprécier le dépassement de plus de quatre mètres des bâtiments voisins; qu'elle soutient qu'ils ne sont pas "susceptibles d'avoir une forte influence sur la typologie du voisinage"; qu'elle considère, au demeurant, que s'il fallait prendre en considération les parkings en sous-sol, il faudrait que les sous-sols des constructions existantes contiguës au projet soient décrits dans les plans, ce qui n'est pas exigé par l'article 285, 3°, a), iii), 3^{ème} tiret du CWATUPE;

Considérant que l'article 330, 2°, du CWATUPE précise que doivent être soumises à une enquête publique les demandes de permis d'urbanisme relatives à "la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës"; que la ratio legis de cette disposition est de permettre à l'autorité compétente pour délivrer ou refuser le permis de prendre sa décision en connaissance de cause, en prenant en compte les nuisances visuelles, sonores, d'atteinte à la vie privée ou autres que peut causer aux habitations situées sur le même front de bâtisse un projet d'extension en profondeur d'un bâtiment; que, par ailleurs, un "bâtiment", au sens de cette disposition, est une construction destinée à servir d'abri soit à des personnes, soit à des biens;

Considérant, en outre, que la ratio legis de la disposition, rappelée ci-avant, justifie que des projets dans lesquels la profondeur de l'immeuble à bâtir dépasse de plus de quatre mètres un seul des immeubles contigus soient soumis à l'obligation d'une enquête publique préalable;

Considérant, enfin, que la tenue d'une enquête publique, lorsqu'elle est obligatoire, constitue une formalité substantielle de la procédure à suivre pour l'obtention d'un permis d'urbanisme, dont l'omission constitue une illégalité devant conduire à l'annulation du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant qu'en l'espèce, selon l'avis du 17 juin 2014 de la direction des routes de Mons, l'alignement se situe à 13 mètres de l'axe de la route; que le bâtiment existant qui sera maintenu dans le projet et le bâtiment voisin de gauche empiètent sur cet alignement (voir plan du rez-de-chaussée n° 1/3 du 19 juin 2014) et n'y sont donc pas implantés; que dès lors, pour savoir si le projet entre dans le champ d'application de l'article 330, 2°, du CWATUPE, il convient de se baser sur le

front de bâtisse et non sur l'alignement; que le front de bâtisse est le plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie;

Considérant que la construction du bâtiment voisin de droite a été autorisée par un permis délivré par la requérante le 12 août 2013, soit avant l'adoption de l'acte attaqué; que sa situation en recul par rapport au front de bâtisse apparaît sur le plan d'implantation n° 1/3 du 19 juin 2014; que, par ailleurs, le permis attaqué autorise la construction d'un bâtiment dont la profondeur totale depuis le front de bâtisse est manifestement supérieure à 15 mètres;

Considérant, en outre, qu'un parking doit être considéré comme étant un bâtiment au sens de l'article 330, 2°, du CWATUPE, dans la mesure où il est destiné à abriter des biens; que cette disposition ne distingue pas les bâtiments situés en surface de ceux implantés en sous-sol; qu'un texte clair ne s'interprète pas; qu'en l'absence d'indications, sur le plan d'implantation, démontrant la présence, sur les parcelles contiguës, de bâtiments en sous-sol susceptibles de diminuer le dépassement de l'immeuble en projet par rapport à celui de droite, l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait conclure, comme il l'a fait, que le projet n'entraîne pas dans les hypothèses visées à l'article 330, 2°, précité; que, dans cette mesure, le premier moyen est fondé;

Considérant que dans son mémoire en réplique, la partie requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure évaluée à 700 euros à la charge de la partie adverse; qu'il y a lieu de la lui accorder,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le Ministre régional wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité le 20 juin 2014 à la S.P.R.L. TRIVIUM pour la démolition d'une habitation et de ses dépendances ainsi que pour la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis route d'Ath, n° 287 à Jurbise, cadastré section B, n^{os} 588d3, 588f3 et 588z2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Une indemnité de procédure de 700 euros est octroyée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

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

M ^{me} .	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

S. GUFFENS