

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.993 du 1^{er} mars 2016

A. 210.307/Vbis-120

En cause : 1. **la Société anonyme PIERRE ET NATURE,**
 2. **NOEL** Dominique,
 ayant tous deux 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 Francis HAUMONT, avocat,
 chemin du Stocquoy 1 - 3
 1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis,

Vu la requête introduite le 27 septembre 2013 par la société anonyme (S.A.) PIERRE ET NATURE et Dominique NOEL qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 15 juillet 2013 refusant un permis d'urbanisme relatif à un bien sis Werthplatz et Hisselsgasse à Eupen, cadastré section E, n^{os} 351a et 351b, ayant pour objet la régularisation de la transformation d'immeubles anciens (avec démolition partielle) afin de les intégrer au sein d'un nouvel ensemble bâti destiné à accueillir des logements, des bureaux et un commerce;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. WIMMER, 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 22 décembre 2015 qui ordonne l'examen de l'affaire par une chambre composée d'un conseiller unique;

Vu l'ordonnance du 22 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} février 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Matthieu GUIOT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Julia MESS, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. WIMMER, premier 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. Le 10 septembre 2007, la S.A. PIERRE ET NATURE introduit une demande de permis modificatif pour un immeuble à appartements et bureaux (volume sur toiture et baies) relative à un bien sis Werthplatz et Hisselsgasse à Eupen, cadastré section E, n^{os} 351a et 351b.

2. Le 7 mars 2008, le collège communal de la ville d'Eupen octroie, sous conditions, le permis sollicité.

3. Le 28 avril 2008, la S.A. PIERRE ET NATURE introduit un recours auprès de la partie adverse en ce qui concerne les conditions.

4. Le 2 juillet 2008, la commission d'avis sur les recours donne l'avis suivant :

" [...]

Vu le recours introduit par Maître Bruno COLLINS agissant pour la demanderesse contre la condition à l'octroi du permis d'urbanisme délivré par le Collège communal laquelle stipule que l'acrotère de même que l'utilisation de la toiture seront réalisés de manière identique à celle du premier projet autorisé;

Vu le document transmis par la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du C.W.A.T.U.P.;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 452/13 du C.W.A.T.U.P., la Commission émet son avis motivé en fonction du cadre légal visé à l'article 452/12 du C.W.A.T.U.P. et des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce qu'il ressort du document transmis à la Commission et du cadre légal présenté lors de l'audition par l'administration que le projet se situe en zone d'habitat, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur; qu'il est, en outre, inscrit dans un périmètre soumis au Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme aux prescriptions duquel la demande déroge, selon l'analyse et les termes suivants de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine :

« Art. 395 c) matériaux de façade
Art. 395 d) pignons, façades latérales et façades arrières
Art. 396 a) toiture - pente
Art. 396 d) toitures - matériaux
Art. 397 construction à l'intérieur de la zone de cours et jardins»;

Compte tenu de ce que le même document précise que la modification opérée en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble [est] contraire aux articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.;

Compte tenu de ce que le projet consiste en la modification de certains éléments architecturaux d'un ensemble bâti ayant obtenu un permis d'urbanisme en date du 22 avril 2005; que les modifications portent principalement sur la rehausse d'un mur d'acrotère ceinturant une terrasse accessible par le biais d'un sas au niveau supérieur du bâtiment ainsi que la répartition et les proportions de certaines baies;

Compte tenu de ce que les dérogations essentielles portant sur la volumétrie, l'implantation et les matériaux ont déjà été accordées dans le cadre de l'octroi du permis d'urbanisme concernant le bâtiment initial; que la rehausse de l'acrotère, l'accessibilité de la terrasse ainsi que les baies modifiées n'ont que très peu d'incidence sur les caractéristiques principales du bâtiment;

Compte tenu de ce qu'en égard aux gabarits des bâtiments projetés, de l'imbrication des volumes ainsi que des différents cadres de perception du projet depuis les espaces environnants, la Commission estime que la rehausse de l'acrotère sera peu voire imperceptible; que celle-ci n'est pas de nature à perturber la silhouette urbaine et l'inscription de l'ensemble bâti dans son contexte; que l'acrotère offre également l'avantage de limiter la perception du volume (sas) permettant l'accès à la terrasse;

Compte tenu de ce que la modification des baies ne remet pas en cause l'expression architecturale de l'ensemble bâti;

Compte tenu de ce que la Commission estime que la boîte (machinerie de l'ascenseur) située au sommet de l'édifice constitue une rajoute inacceptable en ce qu'elle augmente (une fois de plus) le gabarit général du bâtiment et qu'elle constitue un signal visuel marquant le paysage urbain alors qu'il s'agit d'un élément technique, secondaire; que l'empilage de boîtes confère un caractère de ziggourat à l'édifice; que la Commission estime qu'il y a moyen de supprimer cette boîte ce qui impose de revoir le type d'ascenseur à mettre en place;

Compte tenu de sous réserve du respect de la condition susmentionnée, la Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Moyennant le respect de la condition susmentionnée ainsi que la mise en conformité du projet par rapport aux articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P., la Commission émet un avis favorable".

5. Le 15 juillet 2013, la partie adverse refuse le permis d'urbanisme de régularisation. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours quant à Dominique NOEL; qu'elle relève qu'elle n'apporte pas de preuve de sa qualité alléguée d'usufruitière et, qu'habitant à Stockem 25 à Eupen, elle ne démontre pas qu'elle occupe le bien et que, par conséquent, l'acte attaqué lui causerait personnellement grief;

Considérant que la seconde requérante a acquis en usufruit l'appartement du troisième étage dans l'immeuble litigieux par acte notarié du 27 avril 2012; qu'en sa qualité d'usufruitière d'un immeuble, elle a un intérêt personnel et direct à un recours en annulation d'un refus de permis de régularisation concernant ledit bien; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les parties requérantes prennent 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, du principe général de droit qui impose à l'autorité de statuer dans un délai raisonnable, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs et de l'excès de pouvoir;

qu'elles soulignent qu'entre la réception du recours le 22 mai 2008 et l'arrêté de refus de permis le 15 juillet 2013, plus de cinq ans se sont écoulés et qu'entre le dernier acte de procédure qui est l'avis de la commission d'avis sur les recours du 16 juillet 2008, et le refus de permis, cinq ans se sont passés; qu'elles relèvent qu'aucun acte de procédure ni aucune mesure d'instruction n'ont eu lieu durant ces cinq ans, que le dossier ne présentait aucune complexité particulière;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué refuse un permis de régularisation que les constructions litigieuses ont été érigées; qu'il n'y a eu aucune procédure en réparation des infractions commises et que les requérantes n'ont subi aucun préjudice; qu'elle ajoute que la première requérante n'a pas adressé de rappel comme le lui permet l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'au surplus, s'il est vrai que le délai est long, elle ne le juge pas pour autant déraisonnable dès lors que la première requérante n'a pas mis en œuvre l'article 121 du Code et que la seconde requérante ne s'est pas enquis de l'évolution du dossier;

Considérant que la première requérante est la demanderesse de permis et l'auteur du recours administratif auprès du ministre; qu'il lui appartenait de mettre en œuvre la procédure prévue à l'article 121 du CWATUP et donc d'envoyer une lettre de rappel qui aurait ouvert un délai de rigueur de trente jours à la partie adverse pour lui envoyer sa décision à peine de voir confirmée la décision du collège communal; qu'à défaut d'avoir exercé cette faculté, la première requérante n'a pas intérêt au moyen;

Considérant que la seconde requérante est devenue usufruitière du bien en cours de procédure administrative devant le ministre; qu'elle ne dispose pas du droit de mettre en œuvre l'article 121 du CWATUP; que l'acte attaqué la concerne directement puisqu'il s'agit d'un refus de permis de régularisation de son bien;

Considérant, sur la recevabilité du moyen pris du dépassement du délai raisonnable, que la seconde requérante y a bien intérêt; qu'en effet, si ce délai doit être tenu pour déraisonnable au point d'entraîner l'annulation de l'acte attaqué, l'autorité de recours ne pourra plus accorder à nouveau un permis; qu'à cet égard, le moyen, qui critique non la méconnaissance d'une formalité en cours de procédure administrative mais un élément de fond duquel dépend la légalité de l'acte attaqué, est recevable;

Considérant que le caractère raisonnable d'un délai se détermine principalement en fonction de la possibilité, pour l'autorité administrative, de disposer de tous les éléments de fait, renseignements et avis qui doivent lui permettre de statuer en connaissance de cause, mais aussi de circonstances particulières; que le délai à prendre en considération est tant celui qui s'écoule entre l'introduction du recours administratif et la décision, que celui qui s'écoule entre la réception des avis par l'autorité qui statue et la décision attaquée;

Considérant qu'en l'espèce le législateur donne lui-même certaines indications; que l'article 121 du CWATUP dispose en effet comme suit :

" Dans les 75 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement notifie sa décision par envoi au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

A défaut, le demandeur peut, par envoi adresser un rappel au Gouvernement et en informe simultanément le collège communal et le fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de l'envoi contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée";

Considérant que le législateur établit ainsi lui-même un délai d'ordre de septante-cinq jours pour l'adoption par le gouvernement de sa décision sur recours; que tout dépassement de ce délai ne constitue cependant pas une violation de l'obligation d'agir dans un délai raisonnable puisque, à l'expiration de ce délai, s'ouvre au profit du seul demandeur la possibilité d'adresser un rappel qui fait alors courir un délai de rigueur de trente jours dans lequel l'adoption d'un acte régulier est encore possible; que le législateur règle aussi, à l'article 123 du même Code, la suspension des effets du rappel pendant quarante jours, lorsque l'autorité de recours fait exécuter certaines mesures d'instruction;

Considérant que, entre le moment où la commission d'avis sur les recours a transmis son avis au ministre - le 16 juillet 2008 - et celui où a été pris l'arrêté attaqué - le 15 juillet 2013 - se sont écoulés cinq ans; que, durant ces cinq ans, aucune mesure d'instruction particulière n'a été faite ni aucun avis supplémentaire n'a été demandé;

Considérant qu'aucun élément de nature à expliquer ce délai de cinq ans n'est avancé par la partie adverse; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 15 juillet 2013 refusant un permis d'urbanisme relatif à un bien sis Werthplatz et Hisselsgasse à Eupen, cadastré section E, n^{os} 351a et 351b, ayant pour objet la régularisation de la transformation d'immeubles anciens (avec démolition partielle) afin de les intégrer au sein d'un nouvel ensemble bâti destiné à accueillir des logements, des bureaux et un commerce.

Article 2

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis, le premier mars deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.