

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 102.363 du 21 décembre 2001

A.103.909/XIII-2161

En cause : 1. **HENRARD** Pierre,
 2. **GOFFINET** Corinne,
 ayant élu domicile chez
 Mes Frédéric GAVROY,
 Jean-Christian WITTAMER
 et Bernard FELLER, avocats,
 rue des Martyrs 19
 6700 Arlon,

 contre :

 la Commune d'Attert,
 ayant élu domicile chez
 Me Elisabeth DERRIKS, avocat,
 avenue Louise 486/8
 1050 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 26 avril 2001 par Pierre HENRARD et Corinne GOFFINET qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 17 juillet 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Attert à Jean GOFFAUX pour la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Attert (Nothomb), rue de la Mine d'Or, cadastré 3^e division, section A, n° 1421h;

Vu la demande introduite simultanément par les même requérants tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

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

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 13 novembre 2001, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 4 décembre 2001;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me Frédéric GAVROY, avocat, comparaisant pour les requérants, et Me Elisabeth DERRIKS, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur;

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

Considérant que la demande de suspension a été notifiée à la partie adverse par lettre recommandée du 4 mai 2001, reçue le 9 mai 2001; que la note d'observations postée le 14 août 2001 est tardive; qu'en application de l'article 11, alinéa 3, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, elle doit être écartée des débats;

Considérant que les éléments utiles à l'examen de l'affaire se présentent comme suit :

1. Par une demande dont l'accusé de réception porte la date du 12 juillet 2000, Jean GOFFAUX, domicilié à Attert (Nothomb), rue de la Mine d'Or, 294, sollicite un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain sis à Nothomb, rue de la Mine d'Or, 296, cadastré 3^e Division, section A, n^o 1421h. Ce bien constitue le lot n^o 5 du lotissement "Nothumimmo", autorisé par décision du fonctionnaire délégué de la D.G.A.T.L.P., Direction d'Arlon, du 24 janvier 1996, telle que partiellement modifiée par la députation permanente du Conseil provincial du Luxembourg en date du 12 septembre 1996.

2. Le 17 juillet 2000, le collège des bourgmestre et échevins d'Attert délivre à Jean GOFFAUX le permis d'urbanisme demandé.

3. Ce permis d'urbanisme est communiqué au fonctionnaire délégué le 26 juillet 2000. Le 17 août 2000, celui-ci introduit auprès de la Région wallonne le recours visé aux articles 107, § 2 et 119, § 2, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Ce recours est motivé comme suit :

" Monsieur le Ministre,

Conformément à l'article 107 § 2 du nouveau Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, j'ai l'honneur d'introduire un recours contre la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de ATTERT qui, en sa séance du 17.07.2000 (notifiée le 26.07.2000) a délivré à l'intéressé le permis sollicité.

Le projet n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques et aux plans du lotissement «NOTHUMIMMO s.a.» autorisé le 24 janvier 1996, en ce qui concerne :

- Article 3.2 Accès garages : En ce qui concerne le lot 5 sur lequel s'implante la construction projetée, un garage en façade latérale est admis pour autant que le déblai ou le remblai proposé s'inscrive obligatoirement dans la configuration générale du terrain naturel.
 - Le garage s'implante sur la façade latérale Ouest en relation avec la zone de cour ouverte. Son accès se fait par le biais d'un remblai important situant le seuil du garage en contre-haut de la voirie. Il est clair que l'aménagement de cet accès ne s'inscrit pas dans la configuration générale du terrain, celui-ci présentant, à l'état naturel, une pente descendante depuis le domaine public vers l'arrière de la parcelle.
- Article 3.4 Zone de cours et Jardins : Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres et peut accueillir un abri de jardin aux conditions spécifiées dans les prescriptions urbanistiques du lotissement.
 - Les coupes 5 et 5bis indiquent que le niveau de cette cour se situe à la cote 96,83. Or si l'on considère la façade Nord, qui est celle en relation directe avec cette cour, on constate que le niveau de la cour projetée se situe à une cote inférieure. De plus, une rampe d'accès non conforme est prévue en déblai pour permettre une sortie du niveau «caves» vers l'espace de cour et jardin. Il faut rappeler que l'article 3.1.2 des prescriptions urbanistiques du lotissement précise très clairement que les remblais et déblais sont interdits dès qu'ils ne sont pas repris aux plans du lotissement. Le déblai et le remblai prévus sont par conséquent interdits.
- Article 5.2 Volumétrie : le gabarit maximum pour le lot 5 sera de 5,50M, mesure prise dans l'axe médian de la façade et, en fonction de la coupe 5, prise par rapport à la cote 96,50 qui correspond au niveau de la cour du lot 5 en contre bas de la voirie reliée à celle du lot A.
 - Le gabarit mesuré est de 8,70M, soit 3,20M au-dessus du maximum prescrits. Un tel gabarit ne peut être toléré car l'ensemble du lotissement prévoit un gabarit oscillant entre 4,20M minimum et 5,50M maximum. Par ailleurs, on peut émettre quelques réserves quand au maintien du caractère

d'habitation unifamiliale de ce bâtiment à la vue, par exemple, de l'imposante baie vitrée du niveau caves.

A noter enfin que le découpage parcellaire repris au plan d'implantation ne correspond plus avec celui du plan du lotissement, la contenance du lot 5 étant passée de 5a25ca à 07a43ca86.

Pour ces raisons, j'estime indispensable d'introduire un recours auprès de vous.

Seul un volume corrigé s'inscrivant dans le gabarit prescrit pourra être accueilli favorablement".

4. Le 20 août 2000, Jean GOFFAUX adresse au collège des bourgmestre et échevins la lettre suivante :

" Par la présente et faisant suite au recours du Fonctionnaire délégué sur le permis de bâtir me délivré le 17 juillet 2000 par le Collège d'ATTERT, je sollicite le retrait dudit permis. Cette démarche annulant par voie de conséquence mon autorisation de construire mais également l'objet du recours".

Le collège des bourgmestre et échevins ne donne pas suite à cette demande de retrait.

5. L'audition prévue à l'article 120 du CWATUP a lieu le 11 septembre 2000.

6. Par une lettre recommandée du 6 novembre 2000, Jean GOFFAUX adresse au Gouvernement le rappel prévu à l'article 121 du CWATUP, mais celui-ci omet de statuer sur le recours dans les trente jours de la réception de cette lettre.

Par une lettre du 22 février 2001, Jean GOFFAUX informe le collège des bourgmestre et échevins de ce que les travaux commenceraient début mars 2001.

7. Les requérants sont domiciliés à Atttert (Nothomb), Mont des Chèvres, 300. Leur propriété fait également partie du lotissement "Nothumimmo". Ils sont les voisins immédiats du lot n° 5 sur lequel doit s'ériger la construction contestée.

Constatant que des travaux de modification du relief du sol sont effectués sur le lot n° 5, les requérants consultent le dossier à l'administration communale le 8 mars 2001. Par une lettre du 9 mars 2001, ils réclament au collège des bourgmestre et échevins une copie du permis d'urbanisme et des pièces du dossier, ce qui est fait par un courrier du 14 mars 2001;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 5.2., 7.1. et 7.2. des prescriptions urbanistiques et des plans du permis de lotir délivré le 24 janvier 1996 par le fonctionnaire délégué, tel que modifié par la députation permanente le 12 septembre 1996, ainsi que la violation de l'article 113 du CWATUP; que ce moyen unique, qui s'articule en plusieurs griefs, reproche, entre autres, à l'acte attaqué de méconnaître les prescriptions urbanistiques relatives aux gabarits autorisés, en ce que la hauteur sous gouttière de la façade à rue serait de 6 mètres et le gabarit mesuré est de 8,70 mètres, alors que l'article 5.2 des prescriptions limite la hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal à maximum 5,50 mètres et que les gabarits maxima autorisés pour le lot n° 5 sont de 5,50 mètres;

Considérant que l'article 92 du CWATUP dispose que "le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire"; qu'un permis d'urbanisme méconnaissant le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir est par conséquent illégal;

Considérant que l'article 5.2. des prescriptions urbanistiques générales du permis de lotir limite le gabarit maximum pour le lot n° 5 à 5,50 mètres; qu'en l'espèce, sur le plan n° 792-04 figurant au dossier administratif (façade sud du projet), la hauteur sous corniche indiquée est de 5,40 mètres et le gabarit au faite apparaît comme étant de l'ordre de 9 mètres (8,70 mètres selon le recours du fonctionnaire délégué du 17 août 2000); que l'article 5.2. des prescriptions urbanistiques générales a donc manifestement été méconnu; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant que les autres griefs formulés à l'appui du moyen unique n'étant pas de nature à conduire à une annulation plus étendue, il n'y a pas lieu de les examiner,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 17 juillet 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Attert à Jean GOFFAUX pour la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Attert (Nothomb), rue de la Mine d'Or, cadastré 3° division, section A, n° 1421h.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 14.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-et-un décembre deux mille un par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.