

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 112.888 du 26 novembre 2002

A.95.935/XIII-1875

En cause : 1. **VAN DE PUTTE** Stéphane,
 2. **ERGO** Christelle,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
 résidence des Mottes 10
 7500 Tournai,

contre :

1. **la Commune de Celles**,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 septembre 2000 par Stéphane VAN DE PUTTE et Christelle ERGO qui demandent l'annulation de :

- " - la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Celles datée du 5 juin 2000 et par laquelle un permis d'urbanisme de régularisation pour la construction de huit habitations est délivré à la S.P.R.L. SCHRIJVERS BOUWTEAM dont le siège social est sis à 8755 Ruislede, Kruiswegestraat, n° 41, sur un bien sis à Celles (Molenbaix), rue du Château, cadastré commune de Celles, sixième division, section C, n° 315a partie (registre des permis d'urbanisme n° 1481 et référence urbanisme, dossier n° FO314/57018/UAP/2000.17), en tant que ce permis d'urbanisme impose, pour la régularisation (de l')habitation réalisée sur le lot deux, de respecter la condition prévue pour ce lot par le Fonctionnaire délégué dans son avis, condition suivant laquelle :
- « Lot 2 : La porte du garage détruisant l'harmonie de la façade à rue, devra être déplacée sur la façade latérale gauche et remplacée par une fenêtre comme celle de droite en symétrie avec celle des combles.

A ce sujet, une bande de terrain de deux mètres du lot 1 non bâti devra être incorporée au lot 2 afin de faciliter l'accès qui sera devenu latéral»;

- l'avis favorable émis préalablement au permis précité par Monsieur le Fonctionnaire délégué, le 19 mai 2000, en tant qu'il stipule la condition précitée";

Vu l'arrêt n° 96.241 du 8 juin 2001 suspendant l'exécution de la première décision attaquée et rejetant la demande tendant à la suspension de l'avis favorable du fonctionnaire délégué du 19 mai 2000 ainsi que la demande d'astreinte;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 29 juin 2001 par la seconde partie adverse;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 13 juillet 2001 par les requérants;

Vu les mémoires en réponse de la seconde partie adverse, en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 24 juillet 2002, notifiée aux parties, fixant initialement l'affaire à l'audience du 26 septembre 2002 et remise ensuite à celle du 24 octobre 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaisant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, 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 requête se présentent comme suit :

1. Le 19 août 1998, le collège des bourgmestre et échevins de Celles a délivré à la société SCHRIJVERS BOUWTEAM un permis d'urbanisme "collectif" ayant pour objet la construction d'habitations sur un bien situé à Celles (Molenbaix), rue du Château, et cadastré section C, n° 315a. L'avis du fonctionnaire délégué, favorable conditionnel, comportait les restrictions suivantes :

- "- L'habitation de type 1 devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme (projet avec toiture sans cassure et avec une dominante verticale plus prononcée pour les baies en façades à rue et latérales).
- Habitations de type 2 : toutes les baies en façades à rue et latérales auront une dominante verticale prononcée (rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5).
- Habitations de type 3 : les débordements de toiture seront supprimés et les baies du pignon gauche auront une dominante verticale prononcée (rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5).
- Habitations de type 4 : les baies des deux façades latérales auront une dominante verticale prononcée (rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5).
- Habitations de type 5 :
 - les débordements de toiture seront supprimés;
 - la lucarne en façade à rue sera simplifiée (suppression des consoles)".

Le 16 février 1999, une demande de permis modificatif se heurte à un avis défavorable du fonctionnaire délégué.

Le 14 décembre 1999, la société SCHRIJVERS BOUWTEAM introduit une troisième demande de permis dont l'objet est la régularisation de la construction de huit habitations unifamiliales.

L'acte attaqué, du 5 juin 2000, se limite à la reproduction des motifs de l'avis favorable conditionnel que le fonctionnaire délégué a donné le 19 mai précédent, et libellé comme suit :

" ATTENDU qu'au plan de secteur de TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ approuvé par A.R. du 24.07.1981, la parcelle cadastrée section C, n° 315a, est située en zone d'habitat à caractère rural sur cinquante mètres de profondeur à front de voirie, rue du Château, au-delà, zone agricole;

VU le permis d'urbanisme conditionnel délivré le 19.08.1998 pour la construction de huit habitations, à l'exception de l'habitation de type 1 prévue sur le lot 1;

VU les conditions imposées dans ce permis, à savoir d'une manière générale :

- dominante verticale plus prononcée pour certaines baies,
- suppression des débordements de toiture,
- simplification de lucarne en façade à rue,
- teinte de matériaux uniforme;

VU la nouvelle demande introduite le 03.12.1998 relative à certaines modifications du projet initial (création d'un accès agricole entre les lots 4 et 5, implantation de l'habitation sur le lot 2, modification de type d'habitations sur les lots 3, 4 et 5, suppression du type d'habitation n° 1, conformité avec les conditions imposées dans le permis susdit);

VU le refus du permis d'urbanisme du 16.02.1999 basé sur la composition du dossier (pas de responsable du contrôle de l'exécution des travaux imposé par la loi et plan d'implantation ne reprenant pas toutes les indications imposées par le CWATUP);

VU la 3^{ème} demande introduite le 14.12.1999 tendant à la régularisation des habitations réalisées sur les lots 2 à 8 et à la construction d'une habitation sur le lot 1;

VU l'auteur de projet différent pour le contrôle de l'exécution des travaux;

VU la réunion qui s'est déroulée le 04.05.2000 à l'Administration communale de Celles en présence de l'auteur de projet et de l'entrepreneur, maître de l'ouvrage;

CONSIDERANT que lors de cette réunion de travail, il a été apporté les précisions suivantes :

- les habitations ont été réalisées en fonction du permis d'urbanisme délivré le 19.08.1998, à l'exception de celle prévue sur le lot 1 qui n'avait pas été autorisée;
- ces constructions ont été vendues et sont actuellement habitées;
- des modifications d'un point de vue architectural et implantation sont intervenues lors de la construction, raison pour laquelle la présente demande de régularisation est introduite;

VU la visite sur place effectuée suite à cette réunion et les éléments suivants recueillis :

- les constructions sont situées en face de deux anciens lotissements autorisés dont la mise en oeuvre est terminée;

- l'entrée du village en continuité avec ces habitations ne présente aucune caractéristique architecturale spécifique;
- à l'exception de quelques habitations ainsi réalisées, l'ensemble s'intègre au contexte bâti situé de l'autre côté de la rue;

VU le reportage photographique et le plan d'implantation complété transmis en cours de procédure;

CONSIDERANT qu'il est indispensable de modifier certaines caractéristiques architecturales de plusieurs habitations afin d'obtenir une certaine homogénéité de l'ensemble;

CONSIDERANT qu'en fonction de la condition qui est reprise ci-dessous pour le lot 2, le lot 1 ne peut être utilisé comme prévu;

AVIS FAVORABLE uniquement pour la régularisation des habitations réalisées sur les lots 2 à 8 aux conditions suivantes :

- L'habitation prévue sur le lot 1 ne peut pas être réalisée et devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme qui tiendra compte de la condition imposée ci-dessous pour le lot 2.

LOT 2 : La porte du garage détruisant l'harmonie de la façade à rue, devra être déplacée sur la façade latérale gauche et remplacée par une fenêtre comme celle de droite en symétrie avec celle des combles.

A ce sujet, une bande de terrain de deux mètres du lot 1 non bâti devra être incorporée au lot 2 afin de faciliter l'accès qui sera devenu latéral.

LOT 6 : Les consoles en pierre des façades à rue et arrière seront enlevées et remplacées par des briques. Ces façades seront prolongées en briques de chaque côté (jusqu'au début des corniches) afin de ne pas obtenir l'effet «casquette».

LOT 7 : même condition que pour le lot 6(...);

Considérant que les requérants semblent ne demander l'annulation que des conditions assortissant le permis de régularisation attaqué, ce qui équivaldrait à délivrer aux intéressés un permis inconditionnel et à confondre l'annulation et la réformation; qu'ils ne pourraient cependant demander plus à peine de ne pouvoir justifier de leur intérêt, s'agissant d'un permis de régularisation pour la construction de huit habitations; qu'en effet, la condition attaquée est la seule qui concerne leur habitation; qu'il y a dès lors lieu, ainsi que les requérants le sollicitent dans leur mémoire en réplique, d'interpréter leur requête comme tendant à l'annulation du permis attaqué en tant qu'il autorise la régularisation de la construction existante sur le lot 2 à une certaine condition;

Considérant qu'en tant que le recours est dirigé contre l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué, il n'est pas recevable, un tel avis n'étant qu'un acte préparatoire et non susceptible de faire grief en soi;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le quatrième de la requête, notamment de la violation des principes d'égalité et de proportionnalité, et de la violation du principe général de bon aménagement du territoire implicitement consacré par l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP),

en ce que la décision attaquée impose de déplacer la porte du garage "détruisant l'harmonie de la façade à rue" sur la façade latérale gauche, de la remplacer "par une fenêtre comme celle de droite en symétrie avec celle des combles" et d'incorporer une bande de terrain de deux mètres du lot 1 non bâti au lot 2 afin de faciliter l'accès au garage qui sera devenu latéral; que, selon les requérants, la décision est manifestement déraisonnable parce qu'il n'existe, entre la mesure adoptée et l'objectif poursuivi, aucun rapport raisonnable de proportionnalité; qu'ils font valoir que la totalité des immeubles situés à proximité présente une ouverture de porte de garage en façade à rue; qu'ils estiment que les conditions imposées par le fonctionnaire délégué, afin d'assurer soi-disant par voie d'harmonie le bon aménagement des lieux, sont tout à fait disproportionnées par rapport aux moyens à mettre en oeuvre (à savoir des travaux impossibles à réaliser sans remettre en cause toute la structure du bâtiment et l'acquisition de la bande de terrain du lot voisin déjà acheté par des tiers, ce qui les contraindrait à demander un permis de lotir pour la division de ce lot ou à racheter tout le lot);

Considérant que la seconde partie adverse s'en réfère à la sagesse du Conseil d'Etat;

Considérant que les plans approuvés par l'autorisation initiale font apparaître qu'à la seule exception du type d'architecture n° 5, d'une conception plus élaborée que les quatre autres, toutes les habitations autorisées devaient avoir leurs garages côté rue; que la différence quant à l'implantation du garage initialement autorisée est l'interversion du garage avec la fenêtre de part et d'autre de la porte d'entrée; que les photographies produites par les requérants montrent que le maintien en l'état de l'entrée de leur garage côté rue ne dénaturerait manifestement pas l'aménagement des lieux; que, dans ces conditions, l'exigence nouvelle introduite par le fonctionnaire délégué paraît totalement disproportionnée; qu'elle contraindrait les requérants à effectuer ou faire effectuer des travaux sans commune mesure avec les infractions commises par l'entrepreneur, du moins en ce qui concerne leur habitation; que le moyen est par conséquent fondé;

Considérant que les requérants prennent cinq autres moyens qui, à les supposer fondés, ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Celles du 5 juin 2000 accordant à la S.P.R.L. SCHRIJVERS BOUWTEAM un permis d'urbanisme de régularisation pour la construction de huit habitations sur un bien sis à Celles (Molenbaix), rue du Château, cadastré sixième division, section C, n° 315a partie, en tant que ce permis d'urbanisme autorise la régularisation de la construction existante sur le lot 2 à une certaine condition.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 694,12 euros, sont mis à charge des parties adverses à concurrence de 347,06 euros chacune.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.