CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 124.705 du 27 octobre 2003

A.124.498/XIII-2727

En cause : **BOUCHONVILLE** Marcel,

ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue du Ruisseau 55
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Villers-la-Ville,**

   ayant élu domicile chez
   Mes Jean BOURTEMBOURG
   et Nathalie FORTEMPS, avocats,
   rue de Suisse 24
   1060 Bruxelles,

2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement.

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

Vu la requête introduite le 25 juillet 2002 par Marcel BOUCHONVILLE qui demande l'annulation d'un permis d'urbanisme délivré le 27 mai 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Villers-la-Ville à l'association sans but lucratif CENTRE CULTUREL, RECREATIF ET SPORTIF (en abrégé C.R.C.S.) en vue de la régularisation de travaux d'agrandissement d'un bâtiment sis à Villers-la-Ville (Tilly), rue Général Mellier, 20, parcelle cadastrée 5ème Division, section C, n° 261 v;

Vu les mémoires en réponse;

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;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 24 juillet 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 11 septembre 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour le requérant, Me HENDRICKX, loco Me BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde 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 les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 11 août 1972, l'association sans but lucratif CENTRE CULTUREL, RECREATIF ET SPORTIF (en abrégé A.S.B.L. C.R.C.S.) s'est vu délivrer un permis de bâtir pour la construction d'un centre récréatif et sportif sur un bien sis à Villers-la-Ville (Tilly), rue Général Mellier, 20, cadastré 5^ème^ Division, section C, n^o^ 261v. Au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^er^ décembre 1981, cette parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural. Ledit terrain est la propriété de la commune de Villers-la-Ville et est donné en location à l'A.S.B.L. C.R.C.S. depuis le 1^er^ juillet 1972.

Le permis de bâtir du 11 août 1972 autorise la construction d'un immeuble de 24,56 mètres sur 15,68 mètres, destiné à accueillir des manifestations culturelles et sportives.

En 1977, l'A.S.B.L. C.R.C.S. réalise des travaux d'extension de ce bâtiment sans disposer d'un permis de bâtir à cet effet. A la suite de ces travaux, la surface totale du bâtiment est passée de 411 m² à 677 m².

2. Le requérant est propriétaire occupant de l'immeuble sis rue Général Mellier, 18 à Villers-la-Ville (Tilly). Sa propriété est attenante à la parcelle sur laquelle se situe le centre récréatif litigieux.

3. Le 15 mars 2002, l'A.S.B.L. C.R.C.S. introduit une demande de permis de régularisation pour les travaux d'extension réalisés sans permis en 1977. Cette demande est accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement comportant les mentions suivantes :

" Objet de la demande : Demande de régularisation, extension bâtiment - situation existante depuis 1977.
Cadastré : 5ème Div., section C nº 261 v.
Permis de bâtir délivré le 11 août 1972 pour le bâtiment.
(...)
Relevé, sur un plan à l'échelle la plus appropriée, du périmètre approximatif à l'intérieur duquel le projet réalisé sera perçu par un observateur ordinaire : voir plans".

Toutes les autres rubriques de la notice d'évaluation préalable sont complétées par un trait oblique.

Il est accusé réception de la demande de permis de régularisation le jour de l'introduction de celle-ci.

4. L'enquête publique, obligatoire en vertu de l'article 330, 2º du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), se tient du 21 mars au 4 avril 2002 et donne lieu à une seule réclamation, celle du requérant. Dans cette réclamation sont formulés quatre griefs, à savoir : le caractère tout à fait lacunaire de la notice d'évaluation préalable alors que la superficie initiale est augmentée de plus de moitié; des discordances entre les superficies mentionnées dans le formulaire statistique et celles ressortant des plans; l'absence de demande de régularisation pour des excroissances latérales qui ne sont pas couvertes par le permis initial; le non-respect de la deuxième condition émise par le fonctionnaire délégué dans le cadre de la délivrance du permis du 11 août 1972, à savoir la clôture par des haies vives ou des murs bas de 50 cm maximum de hauteur et surmontés de fil de fer tendus sur piquet.

5. Le 16 avril 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Villers-la-Ville donne un avis favorable motivé comme suit :

" (...)

Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone;
Vu le procès-verbal de l'enquête publique menée du 21 mars 2002 au 04 avril 2002 et dont il ne résulte qu'une lettre de réclamation;
Vu la réclamation du 03 avril 2002 introduite par l'avocat BRUSSELMANS, au nom de M. et Mme BOUCHONVILLE-DUBOIS domiciliés à 1495 Tilly, rue Général Mellier 18;
Vu les arguments développés dans la réclamation précitée;
Considérant qu'il s'agit de la régularisation d'une extension qui a en fait été réalisée en 1972 et que dès lors il ne saurait y avoir d'autres incidences sur l'environnement que celles qui existent à l'heure actuelle;
Considérant que la différence de 6,27 m² relevée entre le calcul de surface des plaignants (271,11m²) et la surface totale reprise au plan (264,84m²) correspond à l'épaisseur du mur pignon de fond de salle;
Considérant en outre que les calculs de superficie tiennent compte de la surface située sous la scène alors que celle-ci est inutilisable;
Considérant dès lors que le raisonnement des plaignants tendant à faire croire que l'augmentation de la superficie à régulariser est supérieure à 50% de la superficie prévue initialement, est erroné;
Considérant que l'obligation de clôturer la propriété par des haies vives ou des murs bas de 50 cm maximum de hauteur et surmontés de fils de fer tendus sur piquets n'a plus lieu d'être compte tenu des aménagements successifs intervenus de part et d'autre du bâtiment - constructions voisines - aménagement de la plaine de jeux avec voirie d'accès, aménagement des locaux scolaires;
Considérant que les plans modifiés correspondent à la réalité construite et que le volume existant n'affecte pas l'équilibre de l'immeuble ni celui de la trame bâtie;
Considérant que les excroissances latérales supportant les lanterneaux et l'extension arrière n'ont aucun impact architectural et ne sauraient porter préjudice aux tiers si ce n'est au niveau des écoles situées en retrait par rapport au bâtiment;
Considérant que l'immeuble des plaignants qui a été construit en 1991, a été implanté en fonction du bâti existant à l'époque;
Considérant que les arguments avancés par les réclamants sont par conséquent non fondés;
(...)".

6. Le 23 mai 2002, le fonctionnaire délégué émet l'avis favorable suivant :

" • Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;
• Attendu que la présente demande a pour objet la régularisation d'une extension d'un bâtiment;
• Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique conformément à l'article 330, 2° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et qu'il en résulte une lettre de réclamation introduite par l'avocat BRUSSELMANS, au nom de Monsieur et Madame BOUCHONVILLE-DUBOIS domiciliés à 1495 Tilly, rue Général Mellier 18;
• Vu les motivations développées par le collège échevinal dans sa délibération du 16/04/2002 en réponse aux réclamations formulées;
• Considérant que ladite extension réalisée en 1972 n'est pas de nature à compromettre l'ensemble général du bâtiment à savoir qu'elle est de même typologie architecturale de par sa volumétrie et ses matériaux et faisant partie intégrante du volume principal;
• Considérant que les excroissances latérales du volume principal ont un impact visuel faible;
• Vu le rapport du collège échevinal en séance de 16/04/2002;
• AVIS FAVORABLE".

7. Le 27 mai 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de régularisation attaqué, qui contient pour toute motivation la reproduction de l'avis conforme du fonctionnaire délégué;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation de l'article 7 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et de l'article 7 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, en ce que la notice d'évaluation préalable jointe à la demande de permis ne comporte aucune mention en regard des différentes rubriques; que, selon lui, c'est à tort que le collège des bourgmestre et échevins a considéré, dans son avis du 16 avril 2002, "qu'il s'agit de la régularisation d'une extension qui a en fait été réalisée en 1972 (lire 1977), et que dès lors il ne saurait y avoir d'autres incidences sur l'environnement que celles qui existent à l'heure actuelle"; qu'il fait valoir que la demande de régularisation a porté, selon le formulaire statistique, sur un accroissement de 266 m² par rapport à la superficie initiale de 411 m², soit une augmentation de 64,72 %; qu'il estime qu'un tel accroissement entraîne de nouvelles incidences sur l'environnement, que le demandeur devait décrire dans la notice; qu'il conclut que la carence de la notice est telle que celle-ci doit être assimilée, en vertu de la jurisprudence du Conseil d'Etat, à une absence de notice, justifiant l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse soutient que les mentions "nul" ou "néant" d'une notice d'évaluation préalable ne sont pas nécessairement critiquables, étant donné que certains effets peuvent être réellement nuls ou insignifiants, que l'arrêté du 31 octobre 1991, précité, dispose d'ailleurs que les indications de la notice doivent être sommaires et que de toute manière, les lacunes de la notice ne justifie l'annulation du permis que s'il est établi qu'elles ont empêché l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause; que, selon elle, l'affirmation, dans l'avis du collège des bourgmestre et échevins du 16 avril 2002, qu'" il ne saurait y avoir d'autres incidences sur l'environnement que celles qui existent à l'heure actuelle", ne signifie nullement que, parce qu'il s'agit d'une régularisation, les incidences sur l'environnement ne doivent pas être prises en compte, mais que ce passage signifie seulement que la première partie adverse n'ignore pas les éventuelles incidences sur l'environnement du "projet", compte tenu de ce que celui-ci était réalisé depuis 1972 (lire 1977); qu'enfin, elle estime que le requérant n'indique pas quelles seraient les incidences sur l'environnement qui auraient été passées sous silence par le demandeur de permis, et n'établit pas que la première partie adverse aurait été induite en erreur de ce fait;

Considérant que la deuxième partie adverse fait valoir qu'il appartient au requérant qui invoque des insuffisances de la notice d'évaluation préalable de démontrer que ces insuffisances ont été de nature à induire en erreur l'autorité administrative dans son appréciation du projet; qu'elle soutient qu'en l'espèce, le requérant se contente d'avancer que la notice n'est pas complète, sans indiquer en quoi les éventuelles lacunes de celle-ci ont pu induire en erreur l'autorité administrative;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est un élément essentiel du dossier; qu'elle doit notamment permettre à l'autorité compétente de juger, en fonction de son contenu, si une étude d'incidences est requise ou non; que les vices qui l'affectent sont susceptibles de vicier l'autorisation considérée;

Considérant qu'en l'espèce, la notice d'évaluation préalable mentionne uniquement l'objet de la demande (régularisation d'une situation existante depuis 1977) et renvoie aux plans annexés à la demande; que toutes les autres rubriques de la notice sont "remplies" par des traits obliques; que la réclamation formée à ce sujet par le requérant a été à tort écartée dans l'avis du collège échevinal du 16 avril 2002 par la considération "qu'il s'agit de la régularisation d'une extension qui a en fait été réalisée en 1972, et que dès lors il ne saurait y avoir d'autres incidences sur l'environnement que celles qui existent à l'heure actuelle"; qu'en effet, la notice d'évaluation préalable devait permettre d'évaluer s'il existait un risque d'aggravation des nuisances, non pas par rapport à "celles qui existent à l'heure actuelle" (celles-ci résultant de l'infraction qu'il s'agit précisément de régulariser), mais par rapport à celles qui existeraient si des travaux d'extension n'avaient pas été réalisés sans permis; qu'il ressort du formulaire statistique joint à la demande de permis de régularisation que la régularisation demandée porte sur une augmentation de 266 m² par rapport à une surface initiale de 411 m², soit une augmentation de plus de la moitié de la surface initiale; que compte tenu de l'usage auquel le bâtiment litigieux est affecté (manifestations culturelles et sportives), une telle augmentation de surface entraîne nécessairement un surcroît de nuisances (charroi, bruit, rejets d'eaux usées, déchets ...) susceptibles d'incommoder le voisinage; que ces nuisances additionnelles auraient dû être mentionnées dans la notice d'évaluation préalable;

Considérant que la notice d'évaluation préalable ne comportant pas la moindre indication quant au surcroît de nuisances pouvant découler des travaux dont la régularisation est demandée, elle équivaut à une absence de notice; qu'il y a dès lors lieu, en application de l'article 5, alinéa 2, 1°, du décret du 11 septembre 1985, précité, d'annuler le permis attaqué; que le premier moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens qui, à les supposer fondés, ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 mai 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Villers-la-Ville à l'association sans but lucratif CENTRE CULTUREL, RECREATIF ET SPORTIF (en abrégé C.R.C.S.) en vue de la régularisation de travaux d'agrandissement d'un bâtiment sis à Villers-la-Ville (Tilly), rue Général Mellier, 20, parcelle cadastrée 5ème Division, section C, no 261 v.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-sept octobre deux mille trois par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	SCOHY,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

G. SCOHY. S. GUFFENS.