

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 134.912 du 14 septembre 2004

A.101.874/XIII-2096

En cause :

DESTREE Xavier,
ayant élu domicile chez
Me Jérôme SOHIER, avocat,
avenue Emile De Mot 19
1000 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

BUNGENEERS Christiane,
ayant élu domicile chez
Me Jean-François TERLINDEN, avocat,
avenue Louise 149/20
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 mars 2001 par Xavier DESTREE qui demande l'annulation du "permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe, le 26 juillet 1999, à M. et Mme W. BRAMS relatif à un terrain sis rue Semal à 1310 La Hulpe et ayant pour objet la construction d'une villa";

Vu l'arrêt n° 96.421 du 12 juin 2001 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 5 juillet 2001 par le requérant;

Vu la requête introduite le 27 juillet 2001 par laquelle Christiane BUNGENEERS, épouse BRAMS, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 4 septembre 2001 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique et ampliatif du requérant;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 30 décembre 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 26 juillet 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 septembre 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SOHIER, avocat, comparaisant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me J. LAMBOTTE, loco Me J.-Fr. TERLINDEN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le 1^{er} avril 1999, M. et M^{me} W. BRAMS sollicitent l'autorisation de construire une habitation unifamiliale sur un terrain leur appartenant sis à La Hulpe, dans l'aire d'habitat du hameau de Gaillemarde, rue Emile Semal, cadastré section D, n° 159z³. Le requérant est propriétaire de la parcelle voisine.

La demande précise que le terrain est compris dans un lotissement périmé.

Elle fait suite à une autre demande introduite en 1997, fondamentalement différente.

2. L'enquête publique donne lieu à deux lettres de réclamations.

La première, datée du 27 avril 1999, émane du requérant et contient des remarques relatives à :

- l'implantation de la villa (absence de recul depuis la limite parcellaire commune) et l'érection d'un mur de 5,38 mètres de hauteur à ériger sur la limite de son terrain;
- la profondeur de la bâtisse (19 mètres);
- l'entrée carrossable implantée à la limite de son terrain et longeant celui-ci;
- l'érection d'un mur de 1,5 mètre de hauteur à front de rue (alors qu'il s'est vu refuser l'autorisation de construire un mur de 0,6 à 0,8 mètre de hauteur à front de rue).

La seconde, du 28 avril 1999 de l'A.S.B.L. CONTRAT RIVIERE L'ARGENTINE, préconise l'interdiction de la modification du relief du sol et le remplacement des arbres fruitiers à abattre et critique le gabarit trop important de la construction.

3. En sa séance du 17 mai 1999, le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe émet un avis favorable sous réserve de remplacer le mur d'enceinte par une haie de feuillus indigènes et de réduire à 40 m² au lieu de 50 m² la superficie du volume

secondaire (garage); il décide en conséquence de solliciter auprès du fonctionnaire délégué l'autorisation de déroger aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation sans volume sur l'alignement" et la profondeur de bâtisse.

4. Le 2 juillet 1999, le fonctionnaire délégué décide d'accorder les dérogations proposées par le "Collège Echevinal du 17/05/1999 aux prescriptions du lotissement 154FL66".

5. En sa séance du 26 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sous réserve de remplacer le mur d'enceinte par une haie de feuillus indigènes. Le permis reproduit la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" (...)

Attendu que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme, en ce qui concerne l'implantation et la profondeur du volume principal,

Vu l'avis daté du 2 juillet 99 du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation proposée par le Collège en date du 17/5/99 et rédigé comme suit :

« Vu la situation du bien en zone d'habitat,

Vu le règlement communal d'urbanisme,

Attendu que la demande en dérogation porte sur :

- l'implantation sans volume sur l'alignement,
- la profondeur du volume principal supérieure à 15m (19m39),

Considérant que lors de l'enquête publique deux lettres de remarques ont été introduites,

Considérant que les remarques de Monsieur et Madame DESTREE ne sont pas fondées car les réclamants semblent ignorer profondément les prescriptions urbanistiques auxquelles est aujourd'hui soumis le hameau de Gaillemarde,

Considérant que la commission consultative communale de l'aménagement du territoire se prononce défavorablement sur l'architecture de la future construction et non sur l'objet de la dérogation,

Considérant que le volume de la construction critiqué dans la seconde réclamation, est conforme aux dispositions du règlement communal d'urbanisme,

Considérant que la demande ne fait pas mention d'une éventuelle modification du relief du sol à proximité de l'Argentine,

Considérant que le projet réduit au minimum l'abattage des arbres existants (deux sujets),

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 17/5/99 dont je partage les motivations concernant les deux dérogations sollicitées,

Les dérogations sont accordées»,

Attendu que le bâtiment projeté est implanté à mi-chemin des fronts de bâtisse différents de part et d'autre, de manière à rattraper la différence,

Attendu qu'étant donné les dimensions du terrain, le projet ménage une zone de recul arrière suffisamment étendue,

Considérant que la profondeur projetée est sans conséquence sur l'impact visuel depuis le domaine public de la voirie,

Attendu que de plus la façade arrière du bâtiment projeté est moins en retrait que celle de la maison voisine,

Attendu que le mur d'enceinte ne contribue pas de manière convaincante à refermer l'espace-rue,

Attendu qu'il doit par conséquent être remplacé par une haie de feuillus indigènes";

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs et l'excès de pouvoir, en ce qu'il apparaît du dossier que la commission consultative communale de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) avait émis un avis défavorable sur l'architecture de la future construction, alors que tout acte administratif doit être assorti d'une motivation formelle suffisante et adéquate; qu'il estime qu'en l'espèce, le permis attaqué, qui fait mention de l'avis défavorable de la C.C.A.T., sans ajouter aucun élément de motivation particulière quant aux raisons pour lesquelles cet avis défavorable ne devrait pas être pris en considération, n'est pas suffisamment et adéquatement motivé;

Considérant que la seconde partie adverse répond que l'acte attaqué est adéquatement motivé et contient l'ensemble des considérations de droit et de fait qui ont servi de fondement à son adoption, et que loin de se contenter de reproduire uniquement la décision du fonctionnaire délégué ou des avis qui auraient été émis précédemment, le collège des bourgmestre et échevins s'est forgé sa propre appréciation des lieux, comme le montre la motivation de l'acte attaqué;

Considérant qu'en réplique, le requérant ajoute que la motivation de l'acte attaqué n'expose en rien les motifs pour lesquels l'érection d'un mur sur la limite parcellaire s'intégrerait harmonieusement dans l'environnement immédiat, qu'une telle motivation ne peut être considérée comme suffisante, dès lors que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)

obligeait la première partie adverse à motiver sa décision d'accorder une dérogation aux prescriptions urbanistiques, et que le fait de reprendre dans l'acte attaqué l'intégralité de la motivation du fonctionnaire délégué ne peut, en outre, être considéré comme comblant cette lacune dans la motivation; qu'il soutient qu'en effet, l'affirmation du fonctionnaire, selon laquelle la réclamation du requérant ne serait pas fondée au motif que "les réclamants semblent ignorer profondément les prescriptions urbanistiques auxquelles est aujourd'hui soumis le hameau de Gaillemarde", ne résiste pas à l'analyse, dès lors que contrairement à ce qui est allégué, le requérant faisait bien valoir des motifs d'ordre urbanistique dans sa réclamation, puisqu'il y faisait état d'une série d'éléments qu'il énumère; qu'en outre, selon lui, se contenter de déclarer la réclamation non fondée au seul motif qu'elle ne contiendrait pas de motifs d'ordre urbanistique, sans préciser les éléments permettant d'arriver à cette conclusion, ne rencontre pas l'obligation de motivation; qu'il relève enfin qu'il a fait valoir, à l'occasion de sa réclamation, que le volume de la construction projetée était trop important par rapport aux règles en vigueur à Gaillemarde et qu'à ce sujet, contrairement à l'avis du fonctionnaire délégué, ce volume ne peut être considéré comme conforme aux dispositions du règlement communal d'urbanisme; qu'il conclut qu'il résulte de l'ensemble de ces considérations que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé;

Considérant que l'intervenante relève qu'il apparaît clairement que la C.C.A.T. n'a pas été amenée à se prononcer sur le projet qui a donné lieu à l'acte attaqué; qu'elle en déduit que si cette commission s'est prononcée sur un projet antérieur, ceci est sans incidence en l'espèce; qu'elle s'en réfère pour le surplus à l'argumentation développée par la seconde partie adverse;

Considérant qu'en vertu de l'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins; que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit être adéquate;

Considérant que le projet qui a donné lieu à l'acte attaqué n'a pas été soumis à l'avis de la C.C.A.T., en violation de l'article 114 du CWATUP; que certes, le 14 janvier 1999, soit bien avant l'introduction de la demande ayant donné lieu au permis

attaqué, la C.C.A.T. avait émis un avis défavorable sur un projet précédent, au motif que "l'architecture proposée n'est pas respectueuse de la réglementation en vigueur, qui préconise l'intégration au travers de l'observation du bâti existant à Gaillemarde" et que "l'architecture proposée n'est pas dans l'esprit de cet habitat traditionnel"; que le nouveau projet est pourtant fondamentalement différent du projet précédent, en ce qui concerne notamment l'implantation des bâtiments; que, partant, c'est erronément que le fonctionnaire délégué et, par voie de conséquence, le collège des bourgmestre et échevins se réfèrent à cet avis; qu'il en résulte que la motivation de l'acte attaqué est erronée dans la mesure où l'avis de la C.C.A.T. n'a pas été demandé; que le moyen est fondé;

Considérant que les autres griefs quant à la motivation, contenus dans le mémoire en réplique, s'apparentent à un moyen nouveau, lequel aurait pu et dû, n'étant pas d'ordre public ou ne résultant pas de la consultation du dossier administratif, être soulevé dans la requête;

Considérant que l'examen des autres moyens ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe le 26 juillet 1999 à M. et Mme W. BRAMS relatif à un terrain sis rue Semal à La Hulpe et ayant pour objet la construction d'une villa.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 471,01 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à la charge de l'intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
quatorze septembre deux mille quatre 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.