

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 149.136 du 20 septembre 2005

A.165.963/XIII-3868

En cause : **REGOUT** Luc,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

la Ville de Gembloux.

Parties intervenantes :

1. **BOUFFIOUX** José,
2. **BODART** Marianne,
ayant élu domicile chez
Me Thibault BOUVIER, avocat,
rue des Tanneries 13b
5000 Namur.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 13 septembre 2005 par Luc REGOUT, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, et sous astreinte, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 30 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux à José BOUFFIOUX et Marianne BODART pour la construction d'un immeuble de six appartements et d'un bâtiment annexe sur un bien sis à Gembloux, rue de Perwez, cadastré 6^e division - Grand-Leez, section A, n° 158p;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant qui tend à obtenir, selon la procédure de l'extrême urgence, une mesure provisoire;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu l'ordonnance du 14 septembre 2005, notifiée par télécopieur aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 19 septembre 2005 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour le requérant, et Me T. BOUVIER, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que le requérant expose les faits de la cause comme suit :

- " 1. La parcelle concernée par l'acte attaqué se situe, au plan de secteur de Namur, en zone d'habitat à caractère rural, et en «espace bâti rural ouvert» selon le Règlement communal d'Urbanisme (RCU) (Tome 2, Partie I, Titre IV, pp. 35 et s.).

La parcelle est contiguë à celle dont le demandeur est propriétaire et à l'immeuble où il est domicilié.

2. Le projet autorisé par l'acte attaqué est une variation d'un projet antérieur qui a fait l'objet d'un premier permis d'urbanisme le 20 juillet 1999.

Ce premier permis d'urbanisme autorisait la construction d'un immeuble de neuf appartements et neuf garages.

Ce projet étant de nature à entraîner des répercussions importantes sur son environnement immédiat et sa qualité de vie, l'actuel demandeur a adressé au fonctionnaire délégué un courrier du 18 août 1999 dans lequel il présente les arguments selon lesquels il lui semble que le permis délivré n'est pas compatible avec les dispositions en vigueur : densité de logements non conforme au schéma de structure communal, non-respect du RCU en ce qui concerne le gabarit et la présence de balcons.

3. Par courrier du 23 août 1999 adressé au fonctionnaire délégué, le demandeur confirme son argumentation en ce qu'elle invoque une violation du RCU au niveau du gabarit.

4. Le 6 octobre 1999, la Ville de Gembloux écrit au conseil du demandeur, pour lui indiquer, d'une part, que le fonctionnaire délégué a introduit un recours contre le permis du 20 juillet 1999 sur la base de la non-conformité au RCU en ce qui concerne les balcons, et, d'autre part, pour lui annoncer que, suite à ce recours, le demandeur

de permis a introduit une nouvelle demande portant sur un projet modifié par la suppression des balcons.

Le courrier précise qu'un second permis a été délivré sur ces nouvelles bases en date du 6 octobre 1999.

5. Par courrier du 21 octobre 1999, le conseil du demandeur écrit au fonctionnaire délégué en attirant son attention sur le fait que la simple suppression des balcons n'enlève rien aux autres illégalités dont est revêtu le nouveau permis; non-conformité au schéma de structure en ce qui concerne la densité de logements et non-conformité au RCU en ce qui concerne le gabarit. Le conseil du demandeur incite le fonctionnaire délégué à introduire un recours.

6. Par courrier du 28 octobre 1999, le conseil du demandeur complète son courrier du 21 octobre en y joignant un rapport de géomètre qui démontre que les plans déposés par les demandeurs de permis à l'appui de leur dossier n'étaient pas exacts, notamment quant à la présentation faite, à titre de comparaison et de référence, de l'immeuble du demandeur.

Le géomètre consulté a également calculé la hauteur de tous les immeubles voisins dans un rayon de 50 mètres, ce qui a permis au demandeur d'établir un tableau des hauteurs moyennes.

7. Le fonctionnaire délégué a introduit un recours contre le permis délivré le 6 octobre 1999, pour non-respect du RCU en ce qui concerne le gabarit, les matériaux et la hauteur.

8. En l'absence de décision dans les délais requis, un rappel recommandé (art. 121 du CWATUP), reçu le 17 mars 2000, a été adressé au gouvernement wallon par le bénéficiaire de permis.

Le gouvernement wallon a fait droit au recours du fonctionnaire délégué et a annulé le permis en date du 20 mars 2000.

La décision du gouvernement wallon, qui porte la date du 20 mars 2000, n'a cependant été notifiée au demandeur de permis que le 22 mars 2000, soit deux jours après l'expiration du délai prévu à l'article 121 du CWATUP.

9. Une demande de suspension d'extrême urgence du permis d'urbanisme du 6 octobre 1999 a été introduite le 10 mai 2000 par l'actuel demandeur auprès de Votre Conseil.

Cette procédure a donné lieu à un arrêt n° 87.736 du 31 mai 2000, au terme duquel l'exécution du permis d'urbanisme du 6 octobre 1999 est provisoirement suspendue.

Cette suspension provisoire a été confirmée par Votre arrêt n° 87.927 du 9 juin 2000.

Sur rapport conforme de Monsieur l'Auditeur du 30 novembre 2000, Vous avez prononcé l'annulation de l'acte attaqué par Votre arrêt n° 106.906 du 23 mai 2002.

Le moyen retenu consiste en la violation du RCU, en son «Code 2610», l'immeuble étant «en rupture urbanistique évidente par rapport au contexte bâti».

10. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été déposée à l'administration communale contre récépissé en date du 10 juin 2005.

Le projet porte sur un immeuble de six appartements, comportant un niveau de caves en sous-sol, le rez-de-chaussée et deux étages dont le second partiellement engagé sous toiture, surmontés de combles non aménagés selon les plans.

Le niveau sous corniche (est) de 6,5 m et le niveau sous faîte est de 11,36 m.

Pour le reste, le projet est fort similaire à celui qui a fait l'objet du permis du 6 octobre 1999 annulé par Votre Conseil, à l'exception du déplacement des emplacements de stationnement prévus à l'origine en fond de parcelle et ramenés en façade de voirie, et quelques modifications d'aspect des façades.

Le permis d'urbanisme sollicité a été octroyé par l'acte attaqué sur base de la motivation suivante, outre les visas introductifs habituels :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en unité d'habitat à vocation rurale prioritaire et à vocation résidentielle prioritaire au schéma de structure communal adopté par arrêté ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. du 5 septembre 1996);

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 23 juillet 1996 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er}, du Code précité; que le bien est situé en espace bâti rural ouvert audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 23 juillet 1996 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté :

Le Service Incendie;

Vu le règlement communal d'urbanisme en vigueur;

Considérant l'avis de l'Officier préventionniste du 21 juin 2005 favorable sous conditions»";

Considérant qu'à l'audience du 19 septembre 2005, l'avocat de José BOUFFIOUX et Marianne BODART a déposé une requête par laquelle ceux-ci demandent à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un moyen, le second de la demande, de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, de

l'article 1^{er}, § 1^{er}, al. 1^{er}, du CWATUP ainsi que d'une erreur manifeste d'appréciation"; qu'il l'expose comme suit :

" Première branche

L'acte attaqué est totalement dépourvu de toute explication des motifs urbanistiques justifiant sa délivrance.

A la lecture de l'acte attaqué, il est impossible de connaître les motifs qui ont guidé l'autorité compétente dans son examen du dossier administratif et qui ont justifié sa décision. Les considérations qui figurent dans l'acte attaqué (repris in extenso sous l'exposé des faits, ci-avant) consistent exclusivement dans le rappel de quelques éléments réglementaires et procéduraux.

Ainsi, si l'acte attaqué vise bel et bien la localisation de la parcelle concernée dans la zone d'habitat du plan de secteur, en «unité d'habitat à vocation rurale prioritaire et à vocation résidentielle prioritaire» au schéma de structure communal et en «espace bâti rural ouvert» au RCU, il reste muet sur les conséquences de ces constats et en particulier sur l'adéquation du projet avec le cadre planologique, structurel et réglementaire ainsi visé.

De même, l'acte attaqué évoque le fait que le permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, mais n'offre aucune considération ou le moindre commentaire sur le contenu de cette notice.

Enfin, l'acte vise l'avis du Service Incendie, sans en préciser la date ni le contenu; on ne peut même pas savoir si cet avis est favorable, défavorable ou conditionnel.

L'acte attaqué ne comporte donc pas les éléments obligatoirement requis au(x) terme(s) des articles 2 et 3 de la loi du (29 juillet) 1991, soit une motivation adéquate en fait et en droit.

De surcroît, l'acte attaqué ne livre en aucun endroit la moindre motivation, pourtant obligatoirement requise en vertu de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, en relation avec les buts visés à l'article 2 du même décret soit :

- la protection et l'amélioration du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
- la gestion du milieu de vie et des ressources naturelles de façon à préserver leurs qualités et utiliser rationnellement judicieusement leurs potentialités;
- l'instauration entre les besoins humains et le milieu de vie d'un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables.

Enfin, l'acte attaqué ne procure pas la moindre indication sur le fait que l'autorité compétente aurait entendu mettre en oeuvre les objectifs et moyens urbanistiques visés à l'article 1^{er}, § 1^{er}, al. 2, du CWATUP, se portant garante de l'aménagement du territoire en rencontrant, par la délivrance de l'acte attaqué, «de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturelle et paysager».

Deuxième branche

L'acte attaqué vise un avis «de l'Officier préventionniste du 21 janvier 2005 favorable sous conditions», et soumet le permis d'urbanisme à la condition du respect de cet avis (art. 1^{er} de l'acte attaqué).

Le contenu de l'avis en question n'est pas repris in extenso dans l'acte attaqué, ni joint au permis, de telle sorte qu'il est impossible pour les personnes intéressées, et sans doute même pour les bénéficiaires de permis eux-mêmes, de connaître la véritable portée de l'acte sous cet aspect.

Troisième branche

La partie adverse ne motive pas les raisons qui l'ont amenée à déroger au schéma de structure.

L'immeuble en projet comporte 6 appartements, en zone d'habitat à caractère rural, dans un environnement où l'on ne trouve que des maisons unifamiliales, anciennes ou nouvelles.

Le schéma de structure communal précise (Options, Exposé des objectifs d'aménagement) :

« Complémentairement aux prescriptions fixées par le plan de secteur par le Gouvernement wallon, l'unité d'habitat du schéma de structure sera structuré en fonction de la densité».

Trois niveaux de densité sont représentés sur la carte :

- pour la haute densité : entre 25 et 40 logements à l'hectare,
- pour la moyenne densité : entre 15 et 25 logements à l'hectare,
- pour la faible densité: moins de 15 logements à l'hectare.

Sur base de cette carte, la parcelle visée se trouve classée en zone de faible densité.

La zone bâissable de la parcelle des bénéficiaires du permis peut être estimée à 15 ares (30 m à front de rue sur 50 m de profondeur; au-delà le terrain est situé en zone agricole au plan de secteur). Il s'ensuit qu'une densité de moins de 15 logements à l'hectare implique 2 logements pour 15 ares, là où les bénéficiaires du permis entendent en installer 6.

La partie adverse (ne) justifie en rien cet irrespect du schéma de structure

Suivant Votre jurisprudence, même si le schéma de structure n'a pas force obligatoire, «il n'en demeure pas moins que chaque fois que l'autorité entend déroger au document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal que constitue le schéma de structure, elle doit s'appuyer sur des motifs exacts en fait et pertinents en droit qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision » (arrêt n° 92.049 du 10 janvier 2001, GESQUIERE et DELAUNOIS, voir également Votre arrêt n° 63.053 du 14 novembre 1996, suivant lequel «ce caractère de directive souligné par l'article 2bis du même Code qui le qualifie d'«indicatif», est par conséquent applicable en principe mais qu'une motivation adéquate permet à l'autorité de s'en écarter» ; cf. aussi Vos arrêts n° 15.688 du 30 janvier 1973, COLLART; n° 17.500 du 12 mars 1976, NUYTEN)";

Considérant que la partie adverse n'est ni présente ni représentée à l'audience; que, selon l'article 4, alinéa 4, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, elle est censée acquiescer à la demande;

Considérant que le permis d'urbanisme attaqué est dépourvu de toute motivation que ce soit au regard de la loi du 29 juillet 1991 précitée ou à celui du décret du 11 septembre 1985 susmentionné;

Considérant que le permis devait d'autant plus être motivé que d'une part le problème du respect du règlement communal d'urbanisme avait donné lieu à des arrêts de suspension de l'exécution d'un permis du 6 octobre 1999 et à un arrêt d'annulation n° 106.906 du 23 mai 2002, et que d'autre part l'autorité doit expliquer comment elle a procédé à l'examen du projet qui fait l'objet de la demande de permis au regard du schéma de structure qui, sans être obligatoire, représente quand même une ligne de conduite;

Considérant qu'en outre, l'avis de "l'Officier préventionniste" (sic) dont le respect est imposé n'est pas annexé au permis; que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que le requérant expose le risque de préjudice grave difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate du permis d'urbanisme attaqué comme suit :

- " Le projet autorisé par l'acte attaqué porte sur un immeuble de six appartements, d'une conception et d'un gabarit qui ne sont pas compatibles avec la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, avec la zone d'espace bâti rural ouvert prévue au RCU et avec l'unité d'habitat à vocation rurale prioritaire et à vocation résidentielle prioritaire prévue au schéma de structure communal.

En particulier, le RCU stipule des règles strictes pour que les nouvelles constructions ne déparent pas leur environnement immédiat (Tome 1 - Partie 1)

La construction projetée se trouve en rupture complète avec l'environnement bâti, ce que tend précisément à prévenir le RCU.

Si la construction était érigée, l'environnement immédiat du demandeur se trouverait gravement défiguré et dénaturé. Il aurait l'obligation de subir un bâti voisin auquel il ne pouvait s'attendre en s'installant avec sa famille en cet endroit. En effet, les prescriptions du plan de secteur complétées par celles du RCU garantissent un urbanisme rural traditionnel sous forme de maisons unifamiliales de gabarit modeste.

L'immeuble litigieux est éloigné de 4 m (en façade avant) à 5 m (en façade arrière) de la limite de la propriété du demandeur. La hauteur du bâtiment (6,5 m sous corniche et 11,36 m sous toiture) et la présence de nombreuses baies sur le pignon

sud-ouest (neuf baies; trois par niveau) ne pourront plus garantir au demandeur la tranquillité des lieux à laquelle il est en droit de s'attendre dans un tel espace rural.

Le préjudice dû aux vues (des fenêtres sud-ouest des premier et deuxième étages de l'immeuble à construire) sur les espaces privatifs du demandeur (cour-parking et jardin principalement) constituera une atteinte grave à son intimité et à sa qualité de vie.

Le calme des lieux ne pourra plus être comparable à la situation actuelle, puisque six familles supplémentaires s'installeront dans un espace réduit dans le voisinage immédiat, donnant lieu qui plus est à une circulation routière supplémentaire d'une dizaine de véhicule(s) sur une voirie locale.

Selon Votre jurisprudence habituelle, le caractère difficilement réparable du préjudice résulte du fait que la démolition éventuelle, outre le fait que, si elle n'est pas impossible, elle n'en est pas moins incertaine, ne réparerait de toute manière pas les préjudices subis durant le temps de la procédure.

Le risque d'un tel préjudice est par nature grave et irréparable.

A l'occasion de votre arrêt n° 87.736 du 31 mai 2000, Vous avez apprécié le caractère grave et difficilement réparable du préjudice vanté par le demandeur à l'égard d'un immeuble comparable à celui qui fait l'objet de l'acte attaqué, sous réserve qu'il comportait un niveau supplémentaire comptant trois appartements de plus, de la manière suivante :

« Considérant que la construction projetée est en rupture totale avec l'environnement bâti, constitué soit d'anciennes constructions, soit de constructions basses; que, par son gabarit et sa densité de logements, elle risque de perturber gravement la qualité de vie du requérant, en particulier en dénaturant le caractère d'habitat à caractère rural du quartier, auquel le requérant et sa famille peuvent légitimement prétendre dans une zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et dans une zone d'espace bâti rural ouvert au plan du règlement communal d'urbanisme; que ce préjudice est grave et difficilement réparable»;

Comme il a été démontré ci-avant, les caractéristiques de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué, même si elles ont été légèrement revues à la baisse (auteur diminuée d'un niveau et densité diminuée d'un tiers) restent inacceptables au vu des circonstances urbanistiques du quartier et l'extrême proximité de la propriété et de l'immeuble du demandeur";

Considérant que s'il est vrai que le projet qui fait l'objet du permis attaqué concerne une construction d'un gabarit inférieur à celui qui avait donné lieu aux précédents arrêts de suspension, il n'en demeure pas moins que le gabarit de l'immeuble actuel en projet reste important et que sa compatibilité par rapport aux autres immeubles, eu égard au règlement communal d'urbanisme, n'est aucunement établie ni même examinée par la partie adverse; que, dans ces conditions, le risque de préjudice grave difficilement réparable, tenu pour établi par l'arrêt n° 87.736 du 31 mai 2000, doit l'être également en la présente cause;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies;

Considérant que le requérant demande qu'il soit fait défense "à toute personne de poursuivre les travaux de construction d'un immeuble de six appartements et d'un bâtiment annexe sur un bien sis à Gembloux, rue de Perwez, cadastré 6^e division - Grand-Leez, section A, n° 158p (dossier n° 200500113), tels qu'autorisés par le permis d'urbanisme attaqué, délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Gembloux en date du 30 juin 2005"; qu'il y a lieu de faire droit à cette mesure provisoire;

Considérant, quant à la demande d'astreinte, que rien ne permet de croire que la partie adverse ne veillera pas à l'exécution entière et correcte du présent arrêt ainsi d'ailleurs que l'y contraint la formule exécutoire; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de décider une astreinte,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par José BOUFFIOUX et Marianne BODART dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est suspendue provisoirement l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 30 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux à José BOUFFIOUX et Marianne BODART pour la construction d'un immeuble de six appartements et d'un bâtiment annexe sur un bien sis à Gembloux, rue de Perwez, cadastré 6^e division - Grand-Leez, section A, n° 158p.

La demande est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Il est fait défense à toute personne de poursuivre les travaux de construction d'un immeuble de six appartements et d'un bâtiment annexe sur un bien sis à Gembloux, rue de Perwez, cadastré 6^e division - Grand-Leez, section A, n° 158p (dossier n° 200500113), tels qu'autorisés par le permis d'urbanisme attaqué, délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Gembloux en date du 30 juin 2005.

Article 4.

L'affaire est fixée à l'audience publique du 23 septembre 2005 à 9.30 heures.

Article 5.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 6.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 7.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt septembre deux mille cinq par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.