CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 150.046 du 11 octobre 2005

A.162.276/XIII-3734

En cause : 1. **MASURE** Gustavine,

2. **DUMONT** Freddy,

ayant élu domicile chez
Me Philippe CASTIAUX, avocat,
Cour du Curé Letellier 2b
7000 Mons,

contre :

1. **la Commune de Quaregnon,**

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

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Requérant en intervention :

SIMAZ Ludovic,

ayant élu domicile chez
Me Thierry DRUMEL, avocat,
boulevard Dolez 67
7000 Mons.

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

Vu la requête introduite le 4 mai 2005 par Gustavine MASURE et Freddy DUMONT qui demandent l'annulation de la décision du 22 ou du 23 février 2005 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Quaregnon accordant à Ludovic SIMAZ le permis d'urbanisme que celui-ci sollicitait en vue d'être autorisé à construire un garage place du Rivage, sur un bien cadastré section A, n° 210 (ou 270) F10;

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

Vu la requête introduite le 27 mai 2005 par laquelle Ludovic SIMAZ demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 17 août 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 2 septembre 2005 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. CASTIAUX, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Gustavine MASURE demeure à Quaregnon, rue du Canal, 99 tandis que Freddy DUMONT est domicilié dans la même commune, place du Rivage, 25.

2. Le 15 juillet 2004, Ludovic SIMAZ introduit auprès de l'administration communale de Quaregnon une demande de permis d'urbanisme - datée du 15 avril 2004 - en vue d'être autorisé à construire un garage sur un terrain situé place du Rivage et cadastré section A, n^{o} 210 (ou 270) F10.

La demande est accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, de plans, des attestations d'architecte datées du 28 avril 2004 et de cinq photographies illisibles.

Le garage projeté aurait une superficie de 98 m², une hauteur au faîtage de 5,40 mètres, une profondeur de 17 mètres, une largeur totale de 4,50 mètres selon les plans ou de 8,7 mètres selon la notice d'évaluation préalable. D'un point de vue arithmétique, le résultat de 98 m² est un peu surprenant (17m x 4,50m = 76,5 m² et 17m x 8,7 = 147,9 m²).

Le terrain est à cheval sur une zone d'habitat et une zone naturelle au plan de secteur de Mons-Borinage.

Il est contigu à la parcelle sur laquelle est érigée la maison où habite la première requérante et se trouve à proximité immédiate du bien appartenant au second requérant.

3. Une enquête publique est organisée du 16 août au 1er septembre 2004 au motif que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme en raison de l'absence de recul arrière destiné à la zone de cours et jardins.

Une attestation du bourgmestre et du secrétaire communal du 27 octobre 2004 signale que plusieurs réclamations ont été introduites au cours de l'enquête mais le dossier administratif n'en comprend qu'une seule.

Il s'agit de la réclamation circonstanciée que Gustavine MASURE et Noëlle DUMONT ont envoyée le 19 août 2004 et à laquelle celles-ci ont joint un plan ainsi que des photographies.

4. Le 11 octobre 2004, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable qui n'est pas motivé.

5. Le 19 octobre 2004, le collège des bourgmestre et échevins décide d'émettre un avis favorable et de solliciter la dérogation pour le manque de recul à l'arrière du bâtiment.

La délibération du 19 octobre 2004 signale que le projet aurait été revu de manière à implanter tout le bâtiment en zone d'habitat, à diminuer la hauteur du bâtiment vers la propriété voisine et à destiner le bâtiment uniquement au garage. Le dossier

administratif ne permet pas de comprendre d'où proviennent ces prétendues modifications ni en quoi elles consistent concrètement.

6. Le 9 décembre 2004, le fonctionnaire délégué refuse d'accorder les dérogations sollicitées. La décision signale également un empiétement dans la zone naturelle.

Le refus se fonde sur les motifs suivants :

- la portée des dérogations n'est pas d'importance mineure;
- sur le vu des documents présentés, les dérogations ne peuvent mettre en cause le droit des tiers;
- une autre solution raisonnable peut être considérée.

7. En sa séance du 14 décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins, se fondant sur la décision de refus du fonctionnaire délégué, décide de refuser le permis d'urbanisme sollicité par Ludovic SIMAZ.

8. Le 5 janvier 2005, Ludovic SIMAZ transmet à l'administration communale de Quaregnon de nouveaux plans.

Ces nouveaux plans limitent la profondeur du garage à 15 mètres et réduisent la hauteur à 5,30 mètres sous faîte.

9. En sa séance du 11 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable et décide de solliciter la dérogation qui est requise en raison du "manque de recul à l'arrière du bâtiment".

10. Le 16 février 2005, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation proposée au règlement communal d'urbanisme à la condition de limiter la profondeur du garage à la zone bâtissable, soit 9 mètres au lieu de 15 mètres et ce, afin de ne pas empiéter sur la zone naturelle.

11. En sa séance du 22 février 2005, le collège des bourgmestre et échevins octroie à Ludovic SIMAZ le permis d'urbanisme à condition, de limiter la profondeur du garage à neuf mètres au lieu de quinze mètres.

Ce permis, qui constitue l'acte attaqué, est motivé comme suit :

" Considérant que Monsieur SIMAZ Ludovic a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Quaregnon - Place du Rivage n° cadastré section A n° 210 F10, et ayant pour objet la construction d'un garage;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 15/07/2004;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat et en zone naturelle au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 novembre 1983, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat et en zone verte au schéma de structure communal approuvé par le Conseil Communal du 30 juin 1994;

(1)(2) Considérant qu'un Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par le Ministère de la Région Wallonne par arrêté du 18 juillet 1994 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code précité; que le bien est situé (en) aire différenciée à bâti discontinu - (article 8) audit règlement;

(2) Considérant l'arrêté ministériel du 18 juillet 1994 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

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

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivants : non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme;

(1)(2) Considérant que plusieurs réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

(1)(2)(3) Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au R.C.U. pour le(s) motif(s) suivant(s) : aucun recul arrière destiné à la zone de cours et jardins; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

(1)(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 14/01/2005 est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« Considérant que ce projet concerne la construction d'un double garage pour usage privé;
Vu les articles 107, 113, 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Considérant qu'au plan de secteur Mons-Borinage approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 novembre 1983, le projet se situe en zone d'habitat et en zone naturelle;
Considérant qu'au Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 18 juillet 1994, le projet se situe en aire différenciée à bâti discontinu - (article 8);
Considérant que le projet doit, en vertu des articles 110 à 113 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, être soumis à

l'enquête publique étant donné que ce projet déroge aux prescriptions urbanistiques du Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne :
- aucun recul arrière destiné à la zone de cours et jardins;

Vu le contexte bâti environnant;
Considérant que suite au refus de dérogation daté du 9 décembre 2004, de nouveaux plans modificatifs ont été introduits;
Attendu qu'après des mesurages plus précis effectués par mes services, il s'avère que la zone d'habitat susceptible d'être bâtie présente une profondeur de 9 mètres contrairement à ce qui avait été indiqué dans mon courrier du 9 décembre 2004 sus-évoqué (à savoir 18 mètres maximum);
Attendu que le projet présenté s'implante sur une profondeur de 15 mètres, soit 9 mètres en zone d'habitat et 6 mètres en zone naturelle;
Vu l'article 38 du CWATUP stipulant que ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection des espèces terrestres ou aquatiques en zone naturelle;
Attendu qu'aucune dérogation ne peut être accordée en vertu dudit article 38;
Vu l'avis favorable émis par la CCAT en sa séance du 11 octobre 2004;
Vu le rapport du Collège Echevinal transmis en date du 14 janvier 2005;
Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;
Considérant que l'enquête publique a fait l'objet de remarques relatives à la visibilité, l'ensoleillement, le paysage, le recul à la limite des propriétés sans dégagement, l'écoulement des eaux usées, le vol et le bruit;
Considérant cependant que ce projet a été revu de façon à diminuer la hauteur du bâtiment vers la propriété voisine;
Considérant que ce bâtiment est dans une zone regroupant déjà une batterie de garages distribués par la servitude;
Considérant que les eaux de pluie peuvent être récupérées par une citerne, et le trop plein raccordé à des drains de dispersion;
Considérant :
- que le projet doit être compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural;

Vu l'article 113 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, j'accorde la dérogation sollicitée à la condition de limiter la profondeur du garage à la zone bâtissable, soit 9 mètres au lieu de 15 mètres et ce afin de ne pas empiéter dans la zone naturelle.»;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

(1) (2) Considérant que la commission visée ci-après a été consultée pour le motif suivant : non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme;

CCAT: que son avis transmis en date du 11/10/2004 est favorable;

(9) Vu ce qui précède;

DECIDE : d'émettre un Avis FAVORABLE

à la condition :

✓ de limiter la profondeur du garage à la zone bâtissable, soit 9 mètres au lieu de 15 mètres et ce afin de ne pas empiéter dans la zone naturelle.

(1) Article 1er : - Le permis d'urbaisme sollicité par Monsieur SIMAZ Ludovic est octroyé.

(...)".

12. Le 28 février 2005, le bourgmestre adresse la lettre suivante à Gustavine MASURE et à Noëlle DUMONT :

" En date du 15 décembre 2004, nous vous avons informé que le Collège Echevinal, en sa séance du 14 décembre 2004, avait refusé le permis d'urbanisme suite à l'avis défavorable de la Région wallonne sur la demande de dérogation.

Suite à cet avis, Monsieur SIMAZ a modifié les plans afin de répondre aux remarques formulées par le Ministère précité.

En conséquence, en date du 16 février 2005, la Région wallonne a revu sa décision et a accordé la dérogation pour la construction d'un garage à condition de limiter la profondeur à la zone bâtissable (soit 9m au lieu de 15m, et ce, afin de ne pas empiéter dans la zone naturelle).

Dès lors, le Collège Echevinal, en sa séance du 22 février 2005 a octroyé le permis d'urbanisme sous la condition précitée".

Sur le vu du cachet postal figurant sur l'enveloppe, cette lettre n'a été envoyée que le 8 mars 2005;

Considérant que par requête introduite le 27 mai 2005, Ludovic SIMAZ, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; que cette requête est tardive et, partant, irrecevable dès lors qu'elle a été introduite plus de quinze jours après la notification, le 11 mai 2005, de la demande en suspension au requérant en intervention; qu'il y a lieu de rejeter la requête en intervention;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation du principe général de droit "non bis in idem" et des articles 115 à 117 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP2002); qu'ils font valoir que le collège des bourgmestre et échevins a refusé le permis d'urbanisme le 14 décembre 2004 et que ce faisant, il a épuisé sa saisine et devenait incompétent pour statuer sur la demande qui a été portée devant lui et ce, même si de nouveaux plans ont été déposés par le demandeur de permis; que, selon eux, une nouvelle demande de permis d'urbanisme aurait dû être introduite;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 123 et 330 à 346 du CWATUP2002; que, dans une première branche, ils reprochent à la première partie adverse de ne pas avoir annoncé le projet au second requérant alors que celui-ci habite dans un immeuble situé dans un rayon de cinquante mètres des limites du terrain faisant l'objet de la demande (violation de l'article 337 du Code wallon); que, dans une seconde branche, ils critiquent l'absence de tenue d'une nouvelle enquête publique après le dépôt de nouveaux plans; que, selon eux, le projet

a été revu et les plans modifiés après la phase d'enquête publique, soit après le 14 décembre 2004, de telle sorte qu'une nouvelle enquête aurait dû être organisée sur les nouveaux plans, ce qui n'a manifestement pas été le cas, et ce, même si ces modifications avaient pour objet de répondre à la réclamation de la première requérante, ce qui n'est en outre pas le cas;

Considérant que la première partie adverse n'a pas déposé de note d'observations; que la seconde partie adverse reste silencieuse sur les moyens;

Considérant que, sous la réserve du retrait d'un acte irrégulier ou de la caducité d'un refus et sans préjudice des recours ou de la tutelle, lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est devenue définitive, celui-ci est dessaisi et il ne peut prendre une nouvelle décision qu'après une nouvelle demande; qu'est donc entaché d'excès de pouvoir, le permis d'urbanisme que le collège délivre après un refus sans être saisi d'une nouvelle demande;

Considérant qu'en l'espèce, si de nouveaux plans ont été déposés après le refus du permis d'urbanisme, la consultation du dossier administratif communiqué au Conseil d'Etat ne fait pas apparaître l'existence d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme régulièrement introduite selon les formes prévues par le Code wallon précité et avec les documents que ce dernier prescrit; qu'à supposer même qu'une nouvelle demande dite "modificative" ait été introduite après que le collège des bourgmestre et échevins ait rejeté la première, une nouvelle enquête publique, dont l'absence est dénoncée par la seconde branche du deuxième moyen, aurait dû, en principe, être organisée puisque la procédure administrative au cours de laquelle l'enquête publique a été tenue était définitivement terminée et que le projet a été modifié; qu'en effet, en vertu de l'article 114 du CWATUP2002, c'est toute demande de permis impliquant des dérogations qui doit être soumise aux mesures particulières de publicité ce qui a pour conséquences que celles–ci doivent être recommencées lorsqu'une demande qui est nouvelle à la fois quant à la forme et quant au contenu est introduite ou doit l'être; que le premier moyen et la seconde branche du deuxième moyen, considérés ensemble, sont par conséquent manifestement fondés;

Considérant, quant à la première branche du deuxième moyen, l'article 337, alinéa 1er, du CWATUP2002 dispose comme suit :

" Dans les cinq jours de l'accusé de réception, l'administration communale annonce le projet par écrit aux occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites du terrain faisant l'objet de la demande. Cette annonce reproduit l'avis visé à l'annexe 26";

Considérant que le rayon de cinquante mètres se calcule non pas à partir du "projet autorisé" mais à partir des limites extérieures du terrain sur lequel doit s'implanter le projet faisant l'objet de la demande; que le dossier administratif ne contient pas toutes les pièces relatives à l'enquête publique; qu'il ne comprend notamment pas les lettres annonçant le projet aux propriétaires voisins; que l'absence d'envoi de cette lettre au second requérant n'est cependant pas contestée; que le plan cadastral, servant en l'espèce de plan de situation, inscrit l'immeuble du second requérant dans le rayon de cinquante mètres à partir des limites du terrain litigieux; que si l'on se fonde sur le plan à l'échelle 1 : 1.000 que produit la seconde partie adverse, tant l'habitation du second requérant, localisée par celui-ci, que l'annexe située en fond de parcelle, se trouvent effectivement à moins de cinquante mètres des limites extérieures du terrain litigieux; que le deuxième moyen est également manifestement fondé dans sa première branche;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Ludovic SIMAZ est rejetée.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme accordé le 22 ou le 23 février 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Quaregnon à Ludovic SIMAZ l'autorisant à construire un garage place du Rivage, sur un bien cadastré section A, n° 210 (ou 270) F10.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 350 euros et à charge du requérant en intervention à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le onze octobre deux mille cinq par :

M^{mes}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
	SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. SCHMITZ. S. GUFFENS.