

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 100.811 du 13 novembre 2001

A.107.120/XIII-2252

En cause : **FERON** Patrick,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **LEMA** Eric,
rue de la Grande Ronce 17
7191 Ecaussinnes,
2. **ARNOUL** Cathy,
rue de la Grande Ronce 17
7191 Ecaussinnes.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 juillet 2001 par Patrick FERON qui demande l'annulation de "la décision prise à une date inconnue par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne autorisant la dérogation au plan de secteur et du permis d'urbanisme délivré à Eric LEMA et Cathy ARNOUL, (...)le 30 avril 2001, par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ecaussinnes, ayant pour objet la construction d'une habitation sur une parcelle cadastrée division 1, section B, n° 507b";

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution des décisions précitées;

Vu la requête introduite le 27 juillet 2001 par laquelle Eric LEMA et Cathy ARNOUL demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure;

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

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base des articles 93 et 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 12 octobre 2001 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 23 octobre 2001 à 9.30 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M E. LEMA, première partie intervenante;

Entendu, en son avis partiellement conforme, M. KOVALOVSKY, premier auditeur;

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. La parcelle concernée par le permis d'urbanisme attaqué est sise à Ecaussinnes à l'angle de la rue Saint-Rémy et de la rue Haute et cadastrée section B pie 507b. Elle a fait l'objet, le 17 mai 2000, d'un certificat d'urbanisme n° 1 indiquant qu'elle se situe en zone d'espaces verts au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987.

2. Le 17 mai 2000, le fonctionnaire délégué fait savoir au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ecaussinnes qu'il marque son "accord de principe sur la demande de dérogation au plan de secteur en application de l'article 112 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) sur base des documents présentés et à modifier selon les indications données".

3. Le 3 juin 2000, M. et Mme Eric LEMA-ARNOUL introduisent auprès du collège des bourgmestre et échevins d'Ecaussinnes une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction, sur ladite parcelle, d'une maison d'habitation.

Une enquête publique est organisée du 24 août au 11 septembre 2000, conformément à l'article 112 du CWATUP, au motif que la demande de permis implique une demande de dérogation au plan de secteur.

Trois réclamations sont introduites parmi lesquelles figure celle du requérant Patrick FERON, lequel est propriétaire d'une maison d'habitation, qu'il occupe au 22 rue Haute, soit en face de la parcelle concernée.

Le 5 septembre 2000, le service des Monuments et Sites de la Région wallonne fait savoir qu'il n'émet pas d'objection sur la localisation du projet, "le terrain se trouvant accidentellement un zone d'espaces verts et effectivement dans l'alignement de la Haute rue (entre les n°s 22 et 24)". La volumétrie du projet est acceptable, puisqu'elle est "en accord avec les volumes voisins". Enfin, ledit service considère qu'il convient de faire attention à la teinte des briques de parement.

Le 25 septembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins émet, sur la demande, un avis favorable.

Cet avis est motivé comme suit :

- " Considérant que la parcelle précitée est située en zone d'espaces verts au Plan de Secteur LA LOUVIERE - SOIGNIES;

Vu la lettre du 17 mai 2000, références F0411/55050/Div/2000.1, du Fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme marquant son accord de principe sur la demande de dérogation au Plan de Secteur en application de l'article 112 du CWATUP;

Considérant, à cet effet, que l'enquête de commodo et incommodo ouverte du 24.08.2000 au 11.09.2000 a donné lieu à plusieurs remarques ou observations actées au procès-verbal et jointes au dossier en cours d'instruction;

Considérant, d'autre part, que la voirie située vis-à-vis présente une largeur insuffisante et que, dès lors, l'implantation du volume à mettre en place tel que figurant au plan dressé par l'Architecte Thierry BRANCART, en date du 01.11.1999, doit être revue en conséquence".

Le 24 octobre 2000, le fonctionnaire délégué émet sur la demande, un avis défavorable.

4. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite le 25 janvier 2001 et fait l'objet d'une enquête publique organisée par le collège des bourgmestre et échevins du 26 janvier au 12 février 2001.

Trois réclamations sont introduites.

Ainsi le requérant fait valoir les observations suivantes :

- " 1. Je trouve inadmissible qu'on autorise de construire sur une parcelle de terrain qui, à l'origine se situe en zone d'espaces verts. Lors de l'achat de mon habitation située au n° 22 de la Haute rue, je m'étais renseigné et j'avais appris que cette parcelle n'était pas constructible. J'avais dès lors la certitude d'avoir un coin de verdure en face de chez moi.
2. De plus, aux vues des plans du bâtiment, les fenêtres se trouvant rue St Rémy seront juste en face et à moins de 6 mètres d'une fenêtre et d'une porte-fenêtre de mon habitation.
3. L'entrée du garage se trouvera également juste en face de chez moi et vu le peu de place entre le bord de la rue et de la porte du garage (+/- 2,40 mètres pour une rue de 3,50 mètres de large), je vois difficilement comment rentrer ou sortir un véhicule sans risques d'accrocher ma façade.
4. De plus, cette entrée de garage se trouvant juste devant ma porte-fenêtre, je vois

difficilement comment je pourrai encore ouvrir cette porte fenêtre sans recevoir régulièrement les émanations d'échappement des véhicules entrant et sortant de ce garage.

5. Le soleil se lèvera derrière cette construction et je ne bénéficierai dès lors plus de sa luminosité et de son rayonnement. Je devrai donc subir toutes les conséquences que cela implique. (humidité, pénombre, etc.)
6. En cas de revente de mon habitation, je devrai subir une lourde perte en dépréciation suite à la construction de cet immeuble devant chez moi".

Une lettre de réclamation est aussi introduite par M. et Mme Ph. DEBRUYNE, dont l'habitation est voisine de celle des requérants, et qui dénoncent le fait que la façade du bâtiment en projet aurait vue directe sur leur terrasse, ce qui porterait atteinte à leur vie privée. Ils soulignent que la vue dont ils jouissent actuellement les avait motivés lors de l'acquisition de leur bien et que la construction envisagée modifierait fortement leur environnement et déprécierait leur bien.

Enfin, M. AGLAVE attire l'attention des autorités sur le fait que le réseau des eaux usées de sa propriété "chemine dans le terrain" concerné. Il considère en outre que "la construction de ce bâtiment dans le site actuel (zone verte) équivaudrait à un "coup de poing dans la figure".

5. Le 5 mars 2001, le collège des bourgmestre et échevins d'Ecaussinnes émet, sur la demande, un avis favorable rédigé comme suit :

" Vu la demande introduite par Monsieur Eric LEMA et Mademoiselle Cathy ARNOULD, domiciliés n° 17, rue de la Grande Ronce, à 7191 ECAUSSINNES (Lalaing), relative à un bien sis rue Saint Remy, à 7190 ECAUSSINNES, et tendant à obtenir le permis d'urbanisme afin de pouvoir procéder à la construction d'une habitation sur une parcelle cadastrée Division 1, Section « B », n° 507 b;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, modifié par le décret du 27 novembre 1997, ainsi que les autres décrets et arrêtés modificatifs d'application à ce jour;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 25 janvier 2001;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est remplacé par la loi du 29 mars 1962, article 71, et modifié par la loi du 27 mai 1975, article 1^{er}, 17° ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu des articles 330 à 331 et 332 à 343 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme; que plusieurs réclamations ont été introduites; que le Collège en a délibéré;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le Plan de Secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES:

Vu les documents annexés à la demande;

EMET L'AVIS SUIVANT :

Le permis dont il s'agit peut être accordé aux conditions suivantes :

ALIGNEMENT : ***

NIVEAU :***

AUTRES CONDITIONS : voir le rapport du Collège échevinal.

RAPPORT DU COLLEGE ECHEVINAL

Concerne : Dossier DETOURNA Y, rue Saint Remy-Construction d'une habitation pour le compte de Monsieur Eric LEMA et Mademoiselle Cathy ARNOULD (parcelle cadastrée Division 1, Section « B », n° 507 b).

- Considérant que la parcelle précitée est située en zone d'espaces verts au Plan de Secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES ;
- Vu la lettre du 17 mai 2000, références F0411/55050/Div/2000.1, du Fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme marquant son accord de principe sur la demande de dérogation au Plan de Secteur en application de l'article 112 du CWATUP;
- Vu l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué à l'Administration de l'Urbanisme à Charleroi du 24 octobre 2000 (Réf : F0411/55050/UAP/2000.28).
- Vu à cet effet les plans modifiés le 9 janvier 2001 par l'auteur de projet, Monsieur Thierry BRANCART, Architecte à Nivelles :

AVIS FAVORABLE, aux conditions suivantes :

Article 1^{er} : il sera tenu compte des servitudes légales traversant la parcelle cadastrée.

Article 2^{ème} : la nature des matériaux à mettre en oeuvre sera précisée par l'Administration de l'Urbanisme.

Article 3^{ème} : l'avis du Service des Monuments et Sites sera sollicité (site classé)".

6. Le 11 avril 2001, le fonctionnaire délégué émet l'avis suivant :

" VU le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, modifié par le décret du 27 novembre 1997 ainsi que les autres décrets et arrêtés modificatifs d'application à ce jour;

VU notamment les articles 108 et 116 du Code précité relatifs à l'instruction des demandes de permis, et l'article 272 portant délégation des pouvoirs du Gouvernement en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

VU la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Eric LEMA-ARNOULD relative à un bien sis à 7190 ÉCAUSSINNES, rues Haute et

Saint-Rémy cadastré : section B n° 507 b et tendant à la construction d'une habitation;

ATTENDU qu'il n'existe pour le territoire où se situe le bien, ni de plan communal d'aménagement, ni de lotissement approuvé;

ATTENDU que selon le plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, le bien se situe en zone d'espaces verts;

VU les dispositions de l'article 112 du code précité;

CONSIDERANT que l'enquête publique réalisée conformément à l'article 114 du Code wallon a suscité trois réclamations, émanant des propriétaires voisins, et se rapportant essentiellement :

- au fait que le projet se situe en zone d'espaces verts;
- à un éventuel problème de rejet d'eaux usées en provenance d'une propriété voisine;

CONSIDERANT le rapport favorable du Collège échevinal;

CONSIDERANT que le dossier a été complété de façon à répondre aux remarques formulées dans mon avis défavorable du 24 octobre 2000;

CONSIDERANT mon accord de principe du 17 mai 2000;

Accorde la dérogation requise, et AVIS FAVORABLE, sans préjudice du droit des tiers".

7. Le 30 avril 2001, le collège des bourgmestre et échevins d'Ecaussinnes accorde le permis sollicité.

Considérant que le 27 juillet 2001 Eric LEMA et Cathy ARNOUL ont introduit une requête en intervention; que, toutefois, elle a été revêtue de timbres fiscaux à concurrence de 5.000 francs seulement; qu'en conséquence, elle n'est recevable qu'à l'égard du premier cité, à savoir Eric LEMA, et irrecevable en ce qui concerne Cathy ARNOUL;

Considérant que l'intervenant soulève une exception d'irrecevabilité tirée de la tardiveté du recours, au motif que "d'après M. LECLERCQ, responsable du service urbanisme de la commune d'Ecaussinnes, il aurait prévenu tous les plaignants (...) en date du 30 avril 2001, de l'avis d'autorisation de bâtir qui nous a été délivré à cette date";

Considérant qu'à supposer même qu'il soit exact que le responsable du service communal d'urbanisme aurait "prévenu" tous les plaignants en date du 30 avril 2001 de la délivrance du permis attaqué, il ne peut en être déduit que ce dernier aurait

été notifié au requérant, ainsi que l'exige l'article 343 du CWATUP, et cela dans le respect des formes prescrites par l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat; que le dossier administratif déposé par la commune d'Ecausines ne contient aucune preuve d'une telle notification; qu'il s'ensuit que le recours est recevable *ratione temporis*; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un moyen -le troisième de la requête- de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que des articles 112 et 114 du CWATUP et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il relève que la parcelle litigieuse est sise en zone d'espaces verts et est en principe inconstructible, que de la combinaison des dispositions reprises aux articles 112 et 114 du CWATUP, il résulte que l'octroi de la dérogation, par le fonctionnaire délégué, doit être particulièrement motivé et que la décision doit prendre en considération expressément les trois critères consacrés par l'article 112 du CWATUP; qu'en l'espèce, à son estime, ni le fonctionnaire délégué, ni le collège des bourgmestre et échevins n'ont envisagé l'existence, antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur, de deux habitations distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum, du même côté d'une voie publique d'une largeur suffisante et à front de voirie; qu'il constate que la parcelle litigieuse n'est pas située entre deux habitations à front de voirie et du même côté de la voie publique; qu'il ajoute que le critère relatif à l'existence d'une voirie suffisamment large n'a pas été envisagé et que, même si tel était le cas, les parties adverses auraient commis une erreur manifeste d'appréciation : une voirie de 3,6 mètres de largeur, en ce compris les rigoles de part et d'autre, compte tenu de l'existence d'une habitation présentant une baie vitrée à front de voirie ne peut être considérée, par une administration normalement diligente et attentive, comme une voirie suffisamment large; qu'il souligne que les parties adverses n'ont pas examiné la compatibilité du projet avec l'environnement bâti et non bâti, ni le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'il conclut que la dérogation octroyée par le fonctionnaire délégué et le permis délivré par le collège violent donc les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 mais aussi, plus fondamentalement les articles 112 et 114 du CWATUP;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article 114 du CWATUP en ce que le dossier administratif consulté auprès de la commune ne contient aucune proposition motivée de dérogation au sens de l'article 114 du CWATUP;

Considérant que la commune d'Ecaussinnes n'a déposé aucune note d'observations et n'était pas représentée à l'audience; que la Région wallonne déclare s'en référer à la sagesse du Conseil d'Etat;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la parcelle concernée par le projet faisant l'objet de l'acte attaqué est reprise en zone d'espaces verts au plan de secteur de La Louvière-Soignies et que ledit projet n'est dès lors pas conforme à la destination de la zone; que selon l'article 37 du CWATUP : "La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles";

Considérant que l'article 112 du CWATUP est rédigé comme suit :

- " Dans les zones qui ne sont pas destinées à l'urbanisation, un permis d'urbanisme ou un permis de lotir peuvent être octroyés pour autant que :
1. à la veille de l'entrée en vigueur du plan de secteur, le terrain soit situé entre deux habitations distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;
 2. ce terrain et ces habitations sont situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau et électricité pourvu d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
 3. les constructions s'intègrent au site bâti ou non bâti.
- Toutefois, aucun permis ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins".

Considérant que l'article 114, alinéa 1^{er}, du même Code, qui figure dans la même section que l'article 112 précité porte ce qui suit :

- " Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, 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".

Considérant qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions que la dérogation visée à l'article 114 doit être proposée par le collège des bourgmestre et échevins, qu'elle doit être motivée et que cette motivation doit porter, d'une part, sur le caractère exceptionnel de la dérogation et, d'autre part, sur les conditions prescrites par l'article 112 du Code pour que la dérogation puisse être accordée;

Considérant qu'en l'espèce l'avis favorable du fonctionnaire délégué accordant la dérogation ainsi que le rapport du collège du bourgmestre et échevins du 5 mars 2001 ne satisfont, en aucune manière à ces exigences; que le dossier administratif ne contient aucune proposition motivée de dérogation émanant du collège échevinal et que la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué, en l'absence de toute demande conforme à l'article 114 précité, n'est en rien motivée au regard des critères des articles 112 et 114 du CWATUP; que les troisième et quatrième moyens sont manifestement fondés;

Considérant qu'à la suite du bien-fondé manifeste des troisième et quatrième moyens et de l'annulation qui en résulte, il n'y a plus lieu d'examiner la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention en tant qu'elle est introduite par Eric LEMA est accueillie.

Article 2.

La requête en intervention en tant qu'elle est introduite par Cathy ARNOUL est rejetée.

Article 3.

Sont annulés la dérogation accordée le 11 avril 2001 par le fonctionnaire délégué ainsi que le permis d'urbanisme délivré à Eric LEMA et Cathy ARNOUL, le 30 avril 2001, par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ecaussinnes, ayant pour objet la construction d'une habitation sur une parcelle cadastrée division 1, section B, n° 507b.

Article 4.

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

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 12.000 francs, sont mis à charge des parties adverses à concurrence de 3.500 francs chacune et à charge de la première partie intervenante à concurrence de 5.000 francs.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.