

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 158.051 du 27 avril 2006

A.169.230/XIII-4028

En cause : **LETOT** Jean-Marie,
ayant élu domicile chez
Me Thierry HARDY, avocat,
rue de Pâturages 131
7340 Colfontaine,

contre :

1. la Commune de Dour,
2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 7 janvier 2006 par Jean-Marie LETOT qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 24 octobre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Dour autorisant les consorts TINARI-FORTE à étendre leur habitation située à Dour, rue Aimeries, 172;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

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

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 21 mars 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 21 avril 2006 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Th. HARDY, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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. Les consorts TINARI-FORTE introduisent, le 14 juin 2005, pour la troisième fois en l'espace de deux années, une demande de permis d'urbanisme en vue de l'extension sur deux niveaux d'une maison d'habitation sise à Dour, rue Aimeries, 172.

Le bien est situé, au plan de secteur de Mons-Borinage, en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur à front de voirie et le solde en zone d'espaces verts.

Le plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 5 du 10 mars 1954 inscrit le terrain en zone de construction d'habitations fermées sur une profondeur de 12 mètres, en zone d'annexes sur une profondeur de 6 mètres et pour le reste en zone de cours et jardins. Le projet d'extension se situe quant à lui en partie en zone d'annexes et en partie en zone de cours et jardins.

2. Une enquête publique est organisée du 29 juin au 13 juillet 2005. Le requérant s'oppose au projet dans un courrier du 6 juillet 2005.

La commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable, le 30 juin 2005.

3. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Dour émet, le 29 août 2005, un avis favorable sur le projet. L'avis contient une demande de dérogation au P.C.A. n° 5 pour les motifs suivants :

- " - Art. 7.1 : construction en ordre ouvert
- Art. 7.3 : recul du front de bâtisse (8m)
- Art. 7.4 : constructions (principale et annexe) implantées au-delà des limites extrêmes correspondantes au PCA
- Art. 7.7 : hauteurs sous plafond inférieures au prescrit
- Art. 7.10 : toitures à versant 40° pour les extensions
- Art. 10 : construction en zone de cours et jardins".

4. Le 11 octobre 2005, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée aux motifs suivants :

" Attendu que la demande de permis d'urbanisme porte sur l'extension d'une habitation;

Attendu qu'au plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon en date du 09/11/1983, le projet se situe en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur à front de voirie, le solde en zone d'espaces verts;

Attendu que l'objet de la demande se situe dans le périmètre du P.C.A. n° 5 dit «quartier de la rue Aimeries» à Dour et approuvé par Arrêté Royal du 19/03/1954;

Attendu que le projet est repris en zone de construction d'habitations fermées sur 12 mètres de profondeur suivie d'une zone d'annexes de 6 mètres, au-delà zone de cours et jardins;

Vu le refus de permis d'urbanisme sanctionné par le collège en séance du 10/11/2003 pour un premier projet d'extension;

Vu l'arrêté ministériel du 18/03/2004 confirmant la décision de refus du collège;

Attendu qu'une deuxième demande a été introduite en date du 22/07/2004;

Attendu que celle-ci a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme par le Collège en séance du 20/12/2004 sur la base de ma décision du 01/12/2004;

Attendu que cette décision était essentiellement basée sur une implantation non conforme du bâtiment principal, dérogation non identifiée par le Collège en matière de matériaux, caractère exceptionnel conféré aux dérogations, ...;

Attendu que cette troisième demande porte particulièrement sur la construction d'une véranda et d'une annexe étagée;

Attendu que celle-ci est en dérogation au P.C.A. précité en ce qui concerne :

- Art. 7.1 : construction en ordre ouvert;
- Art. 7.3 : recul du front de bâtisse (8 mètres);
- Art. 7.4 : constructions (principale et annexe) implantées au-delà des limites extrêmes correspondantes au PCA;
- Art. 7.7 : hauteurs sous plafonds inférieures au prescrit;
- Art. 7.10 : toitures à versant 40° pour les extensions;
- Art. 10 : construction en zone de cours et jardins.

(...)

Vu qu'une enquête publique a été organisée du 29 juin au 13 juillet 2005 et qu'un dossier de réclamation a été déposé, tout comme dans le cadre des précédentes demandes par Mr et Mme LETOT-STILMANT, les voisins de gauche;

(...)

Considérant que pour ce bâtiment un permis de bâtir a été délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de Dour en séance du 28/05/1991;

Vu par ailleurs les accords intervenus entre voisins en 1991 sur le problème de l'implantation;

Considérant que cette habitation empiète en majeure partie en zone d'annexes au PCA et qu'elle empiète déjà en partie en zone de cours et jardins;

Considérant que les corrections ont été apportées au plan d'implantation;

Vu l'implantation des habitations de droite;

Vu l'implantation du bâtiment voisin de gauche à la limite de propriété;

Considérant que l'habitation du demandeur ne dépasse pas la profondeur totale de la surface bâtie du voisin de gauche (habitation des «Letot-Stilmant»);

Vu l'orientation;

Considérant que l'option architecturale envisagée allège le pignon et réduit les hauteurs;

Considérant que les hauteurs sous plafonds envisagées répondent aux normes en vigueur, notamment en matière énergétique;

Considérant que l'extension envisagée répond à des besoins familiaux;

Vu les lieux et le contexte bâti environnant;

Considérant que le projet s'intègre au contexte bâti environnant;

Vu le caractère exceptionnel conféré aux dérogations".

5. Le 24 octobre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Dour délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué, qui reproduit les motifs de la décision du fonctionnaire délégué accordant les dérogations;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 1^{er}, § 3, 19, 84, 102, 108, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du plan particulier d'aménagement n° 5, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans la troisième branche, le requérant expose ce qui suit :

- " L'article 114 du C.W.A.T.U.P. prévoit que des dérogations ne peuvent être accordées par le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué qu'à titre exceptionnel.

En l'espèce, il est indéniable que le requérant avait attiré l'attention des autorités administratives sur les problèmes générés par la mise en oeuvre de l'éventuelle autorisation qui serait délivrée.

Il n'existe donc aucune circonstance exceptionnelle justifiant qu'il soit fait usage du mécanisme dérogatoire pour autoriser le projet en question. De plus, d'autres possibilités d'agencement de l'extension existent et seraient de nature à limiter l'impact urbanistique et surtout le préjudice grave qui serait causé au requérant.

L'acte attaqué, comme la proposition de dérogation, par ailleurs, n'expose (...) pas les circonstances exceptionnelles justifiant la dérogation, pas plus que les raisons qui pourraient justifier l'implantation retenue pour ladite annexe plutôt que la solution alternative proposée, ce qui constitue en outre une violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 (juillet) 1991 sur la motivation formelle des actes de l'administration (sic).

Enfin, il existe d'autres manières de réaliser le programme proposé par le demandeur, sans déroger aux prescriptions du P.C.A. La dérogation se justifiait d'autant moins";

Considérant que la seconde partie adverse observe ce qui suit :

- " Comme le relève le fonctionnaire délégué, l'extension longe le garage existant et aura dès lors peu d'impact sur la propriété voisine. Le fonctionnaire délégué précise encore que l'habitation des demandeurs ne dépasse pas la profondeur totale de la surface bâtie du voisin de gauche (habitation des Letot-Stilmant). On ne peut dès lors considérer qu'il y aura une remise en cause de l'option urbanistique, dès lors que dans les faits, l'habitation empiète déjà en majeure partie en zone d'annexes au plan communal d'aménagement et empiète déjà en partie en zone de cours et jardins, mais que surtout l'implantation du bâtiment du requérant est conforme à ce qui va être réalisé par les bénéficiaires du permis. A cet égard, il n'est pas contestable de considérer, comme l'a souligné le fonctionnaire délégué, que l'option architecturale envisagée allège le pignon et réduit les hauteurs. Le fonctionnaire délégué a dès lors pu considérer que vu les lieux et le contexte bâti environnant, le projet s'intégrait au contexte bâti environnant. C'est ainsi qu'il a décidé d'accorder à titre exceptionnel les dérogations, compte tenu de la situation existante sur le terrain";

Considérant que le projet se situe en partie en zone d'annexes et en partie en zone de cours et jardins au P.C.A. n° 5 du 10 mars 1954; que la zone de cours et jardins "est réservée exclusivement aux espaces libres privés"; qu'en vertu de l'article 10 du P.C.A., il "est interdit d'y édifier des bâtiments"; que le projet n'est dès lors pas conforme à la destination de la zone de cours et jardins;

Considérant que les articles 113, alinéa 1^{er}, et 114 du CWATUP disposent comme suit :

" Art. 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Art. 114. 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.

La demande de permis impliquant l'application de la présente sous-section n'est pas soumise à une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins :

- 1° lorsqu'elle implique l'application des dérogations visées aux articles 110 à 112 ou d'une dérogation à un règlement régional d'urbanisme;
- 2° lorsque, conformément à l'article 127, elle est introduite par une personne de droit public, elle concerne des actes et travaux d'utilité publique ou des actes et travaux s'étendant sur le territoire de plusieurs communes";

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les dérogations à un plan communal d'aménagement ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel; que cette restriction impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation;

Considérant qu'en l'espèce, les motifs de la dérogation n'indiquent pas quelles sont les circonstances exceptionnelles qui autorisent qu'il soit dérogé au P.C.A. n° 5, pour permettre une construction en zone de cours et jardins; qu'en effet, les arguments énoncés se limitent à signaler que l'habitation existante empiète déjà en partie en zone de cours et jardins, ainsi qu'à tenter de justifier que la dérogation accordée ne nuira pas au voisinage et que le projet s'intégrera au site bâti; qu'ils ne démontrent cependant pas la nécessité de recourir à une mesure exceptionnelle, sauf dans la mesure où il est précisé que "l'extension envisagée répond à des besoins familiaux"; que ce motif n'est cependant manifestement pas suffisant à justifier l'extension telle qu'elle a été projetée; que l'acte attaqué confond l'application des articles 113 et 114 du CWATUP qui imposent pourtant la démonstration de la réalisation de deux conditions différentes; que le deuxième moyen, en sa troisième branche, est manifestement fondé;

Considérant que, dès lors que le permis d'urbanisme sera annulé, la demande de suspension de son exécution devient sans objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 24 octobre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Dour autorisant les consorts TINARI-FORTE à étendre leur habitation située à Dour, rue Aimeries, 172.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept avril deux mille six par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.