CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 178.796 du 22 janvier 2008

A. 184.526/XIII-4632

En cause : 1. **STOQUART** Bernard,

2. **GIARDINA** Aldo,

ayant tous deux élu domicile
chez M. Bernard STOQUART,
rue F. Masson 24
7370 Dour,

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 14 A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 13 juillet 2007 par Bernard STOQUART et Aldo GIARDINA qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 avril 2007 par le collège communal de DOUR à Monsieur et Madame ENSABELLA pour la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien sis rue F. Masson à 7370 à Dour, cadastré Section B n/613 r;

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

Vu le rapport de M^me^ FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 3 décembre 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 20 décembre 2007 à 09.30 heures;

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

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

Entendu, en son avis conforme, M^me^ FRANCK, auditeur;

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

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

1. Le 13 avril 2006, les époux ENSABELLA introduisent une demande de permis d*urbanisme pour la construction d*un immeuble comportant 5 appartements sur un terrain sis rue F. Masson à Dour.

Le terrain est situé en zone d*habitat au plan de secteur de Mons-Borinage, et est inscrit en zone d*habitations fermées sur une profondeur de 12 mètres, et au-delà en zone de cours et jardins, dans le périmètre du plan communal d*aménagement n/5 approuvé par arrêté royal du 10 mars 1954.

Le projet déroge aux prescriptions de ce P.C.A. sur cinq points, étant : Art.7.3 façade en recul, Art.7.7. hauteurs sous plafond inférieures au prescrit, Art.7.10 toitures à 40/, Art.7.11 Lucarne et Art.10 construction en zone de cours et jardins.

L*immeuble serait construit en zone de cours et jardins sur une profondeur de 3,40 mètres.

L*enquête publique est organisée du 13 au 27 septembre 2006. Elle suscite 5 lettres de réclamations et observations et une pétition défavorable.

Le 16 novembre 2006, le collège communal donne un avis défavorable sur le projet et suggère la réduction de nombre de logements à 3 ou 4 et la création d*aires de stationnement en nombre équivalent au nombre de logements prévus.

2. Les demandeurs de permis modifient leurs plans en fonction de ces remarques : le nombre de logements est réduit à 4 pour 4 emplacements de parking.

Une seconde enquête publique est organisée du 22 décembre 2006 au 5 janvier 2007 sur la base des plans modifiés.

Trois lettres de réclamations et une pétition sont à nouveau réceptionnées.

Des problèmes de réception tardive de courrier par les riverains ont entraîné
l*organisation d*une nouvelle enquête publique du 30 janvier au 13 février 2007.

Le dossier de réclamations est remis en intégralité tel que lors de l*enquête précédente.

3. Le 1er mars 2007, le collège communal décide d*émettre un avis favorable sur le projet, motivé comme suit :

" Vu que le projet prévoit la création de quatre logements soit deux logements 2 chambres au rez-de-chaussée et premier étage et 2 appartements une chambre au 2ème étage;
Vu que ces logements peuvent être considérés comme logements de qualité;
Considérant que le bâtiment s*implante en ordre fermé, tel que le prévoit le P.C.A. et présente une profondeur similaire aux habitations voisines;
Vu que le bâtiment est implanté en recul de 5 mètres par rapport à l*alignement;
Vu que cet espace de recul devrait être aménagé en parking pour les occupants de l'immeuble;
Vu que les habitations voisines présentent un recul similaire;
Considérant que le gabarit proposé correspond aux prescriptions du Plan Communal d*aménagement;
Vu le gabarit des bâtiments voisins;
Vu que les réclamants s'inquiètent quant au gabarit du bâtiment mais que ce gabarit est conforme aux prescriptions du P.C.A.;
Vu que le problème également évoqué par les réclamants est le stationnement dans la rue Masson;
Vu que 4 emplacements de parking pour les 4 logements sont prévus dans la zone de recul;
Vu l*orientation du terrain;
Considérant que la propriété dispose toujours d*une large zone de cours et jardins;
Vu les volumes et les matériaux utilisés;
Vu les plans modifiés,
Le Collège Communal décide d*émettre un avis favorable sur la demande de dérogation";

4. Le 17 avril 2007, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations au P.C.A. à condition de respecter l*avis du service d*incendie et le droit des tiers. La motivation propre de cette décision est la suivante :

" Vu que le projet prévoit la création de quatre logements soit deux logements 2 chambres au rez-de-chaussée ainsi qu'au premier et 2 appartements d*une chambre au 2ème étage;
Vu que ces logements peuvent être considérés comme de qualité en ce qui concerne la surface et les équipements de chacun des quatre logements;
Considérant que le bâtiment s*implante en ordre fermé, tel que le prévoit le P.C.A., et présente une profondeur quasi similaire aux habitations voisines;
Vu que le bâtiment est implanté en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement;
Vu que cet espace de recul devrait être aménagé en parking pour les occupants de l'immeuble;
Vu que les habitations voisines présentent un recul et une profondeur de bâtisse quasi similaires;
Considérant que le gabarit proposé correspond aux prescriptions du Plan Communal d*aménagement;
Vu le gabarit des bâtiments voisins;
Vu que les réclamants s*inquiètent quant au gabarit du bâtiment mais que celui-ci est conforme aux prescriptions du P.C.A.;
Considérant que le gabarit proposé est largement inférieur aux prescriptions imposées par le P.C.A.;
Considérant que la construction d*immeuble à appartements n*est pas proscrite par le P.C.A.;
Vu que le problème également évoqué par les réclamants est le stationnement dans la rue Masson;
Vu que 4 emplacements de parking pour les 4 logements sont prévus dans la zone de recul;
Considérant que la dérogation sur le recul permet d*opter pour une meilleure intégration du projet par rapport aux bâtiments existants de droite et de gauche et permet de créer à l*avant des emplacement de parking;
Considérant que la hauteur sous plancher projetée répond aux normes énergétiques en vigueur et confère à ces appartements un confort suffisant;
Considérant qu*une pente de toiture proposée de 40/ au lieu de 45/ permet d'atténuer l*impact visuel de l*ensemble;
Considérant qu*en séance du 01/03/2007, le Collège Communal a décidé d*émettre un avis favorable sur la demande de dérogations;
Vu en outre le rapport largement motivé;
Vu les volumes et les matériaux utilisés;
Vu les plans modifiés;
Considérant que la lucarne telle que présentée n*est pas de nature à compromettre l*aspect architectural de la zone d*habitat à cet endroit et qu*il en existe dans la rue;
Considérant que la largeur à rue du bâtiment est de 11,48 mètres, ce qui est largement supérieur aux 6 mètres minimum imposés par le P.C.A.;
Considérant que le bâtiment projeté permettra de refermer une brèche urbanistique à cet endroit;
Considérant que la profondeur de l*ensemble dépasse faiblement celle des habitations voisines;
Considérant que la superficie laissée en zone de cours et jardins est de presque 3 ares ce qui est tout à fait correct;
Considérant que les dérogations ne sont pas de nature à compromettre la destination générale de la zone ni son caractère architectural;
Considérant, en outre, que le projet, de part sa nature résidentielle, est conforme au plan de secteur";

5. Le 27 avril 2007, le collège communal de Dour délivre le permis d'urbanisme. Il s*agit de l*acte attaqué, qui reproduit les motifs et les conditions de la décision du fonctionnaire délégué accordant les dérogations;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motive formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'ils reprochent en substance à l'acte attaqué de se fonder sur une décision du fonctionnaire délégué qui accorde une dérogation du P.C.A. n/5 sans en justifier le caractère exceptionnel;

Considérant que la seconde partie adverse expose, en reprenant chacune des dérogations, que le caractère exceptionnel de celles-ci résulte de l'"explication dans le permis, du respect de la situation urbanistique existante, par le projet autorisé, en dépit de l'inapplication intégrale d'un plan ou d'un règlement d'urbanisme"; qu'ils ajoutent qu'ils ne trouvent pas dans l'acte attaqué une réponse à leurs réclamations;

Considérant que le projet se situe 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 1er, 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 la consultation visée à l*article 4, alinéa 1, 3/";

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 au fonctionnaire délégué, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais aussi une motivation dans sa décision qui fasse apparaître, outre le

respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons exceptionnelles de recourir dans l*espèce donnée au mécanisme de la dérogation;

Considérant qu'en l*espèce, les motifs de la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué 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 "les habitations voisines présentent un recul et une profondeur de bâtisse quasi similaires", que "la profondeur de l*ensemble dépasse faiblement celle des habitations voisines" et enfin que "la superficie laissée en zone de cours et jardins est presque de trois ares ce qui est tout à fait correct", tentant ainsi de justifier que la dérogation accordée ne nuira pas au voisinage et s*intégrera au site bâti; que ces éléments ne démontrent cependant pas la nécessité de recourir à une mesure exceptionnelle; que l'acte attaqué confond l*application respective des articles 113 et 114 du CWATUP qui imposent pourtant la démonstration de la réalisation de deux conditions différentes; que l*acte attaqué n*apporte pas de réponse aux objections formulées par le premier requérant, lors des trois enquêtes publiques, au sujet de la construction en zone de cours et jardins;

Considérant que le moyen unique est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 avril 2007 par le Collège communal de DOUR à Monsieur et Madame ENSABELLA pour la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien sis rue F. Masson à 7370 à Dour, cadastré Section B n/613 r.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le vingt-deux janvier deux mille huit par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Fr. QUINTIN. M. HANOTIAU.