

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 145.562 du 7 juin 2005

A.142.761/XIII-3172

En cause : **HOTTON** Marcel,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 octobre 2003 par Marcel HOTTON qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 24 juillet 2003 rejetant son recours introduit contre la décision du 4 avril 2003 du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon refusant le permis d'urbanisme demandé en vue de la régularisation du placement de deux lucarnes rampantes en toiture sur un bien sis à Arlon, rue du Faubourg, 39-41, cadastré section A n^{os} 79e-81f, et confirmant cette décision;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 25 mai 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 13 janvier 2005, notifiée aux parties, fixant initialement l'affaire à l'audience du 3 mars 2005, ensuite remise à l'audience du 28 avril 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. MARTENS, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la 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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le requérant est le bénéficiaire d'un permis d'urbanisme délivré le 24 janvier 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon autorisant la régularisation sous condition de la construction d'un immeuble à appartements sis à Arlon, rue du Faubourg, 39-41, cadastré section A, n^{os} 79e-81f.

Le dispositif du permis précise que "le permis est délivré à Monsieur et Madame HOTTON qui devront respecter les conditions suivantes" :

- le paiement d'une taxe de 200.000 francs belges à la ville d'Arlon "pour manque d'emplacement de parcage";
- le remplacement des "2 lucarnes existantes en façade avant par des vélux de dimensions identiques à ceux existants";
- le respect des conditions émises par le service régional d'incendie (S.R.I.) dans son rapport du 10 novembre 2000 et la mise en conformité des portes coupe-feu.

Le dispositif du permis précise en outre "que le permis ne peut être considéré comme dûment mis en oeuvre qu'à partir du moment où les conditions sont rencontrées dans leur ensemble".

2. Le 17 mars 2003, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de régulariser la construction des deux lucarnes dans le toit de l'immeuble.

3. Le 4 avril 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon refuse de délivrer le permis. La décision est libellée comme suit :

" Vu la demande introduite par Monsieur et Madame HOTTON (...) relative à un bien sis à Arlon, 39-41, rue des Faubourgs, cadastré Arlon - section A n° 79E-81F et tendant au placement de 2 lucarnes (régularisation);

(...)

Vu le reportage photographique du bâti existant;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 24/01/2001, précisant que le demandeur devra : remplacer les 2 lucarnes existantes en façade avant par des vélux de dimensions identiques à ceux existants, et de nous fournir une copie de l'attestation de mise en conformité des portes coupe-feu;

(...)

Vu le courrier de la S.P.R.L. BRIX Menuiserie, daté du 19/02/03, portant sur la conformité des portes coupe-feu, dûment contresigné par Monsieur le Chef du S.R.I. d'Arlon;

(...)

ARRETE :

Article 1^{er}. - Le permis en régularisation sollicité par Monsieur et Madame HOTTON est refusé pour le motif suivant : les conditions imposées dans le permis d'urbanisme délivré le 24/01/2001 n'ont pas été rencontrées dans leur ensemble, à savoir : remplacer les 2 lucarnes existantes en façade avant par des vélux de dimensions identiques à ceux existants.

Nous vous accordons un délai d'un an à dater de la notification de la présente afin de procéder à la remise en état des lieux comme demandé dans le permis d'urbanisme délivré le 24/01/2001.
(...)"

4. Le 15 avril 2003, le requérant introduit un recours "contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon daté(e) du 04 avril 2003".

Il n'est accusé réception du recours que le 4 juin 2003, après dépôt des plans de la demande.

La commission d'avis sur les recours se réunit le 7 juillet 2003 et émet un avis défavorable.

5. Le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement rejette le recours, confirme la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon du 4 avril 2003 et refuse le permis d'urbanisme, par un arrêté du 24 juillet 2003. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" (...)

Vu le recours introduit le 15 avril 2003 par Monsieur Marcel HOTTON contre la décision du 4 avril 2003, par laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville d'Arlon refuse le permis d'urbanisme pour le placement de deux lucarnes rampantes en toiture sur un bien sis à Arlon, rue du Faubourg, 39-41, et cadastré section A n° 79E-81F;

(...)

Considérant que la demande vise la régularisation du placement de deux lucarnes rampantes en toiture d'un bien inscrit en zone d'habitat au plan de secteur du Sud-Luxembourg, approuvé par Arrêté royal du 27 mars 1979;

Considérant que si une partie de la rue du Faubourg est reprise dans le périmètre de la zone protégée en matière d'urbanisme de la ville d'Arlon, le bâtiment en cause n'y est pas inclus;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville d'Arlon en date du 24 janvier 2001 autorisait la régularisation de la construction d'un immeuble à appartements, à la condition de remplacer les deux lucarnes existant en façade avant par deux vélux; que le présent recours tend à conserver les lucarnes rampantes en toiture de l'immeuble;

Considérant que si le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre de la zone protégée en matière d'urbanisme de la ville d'Arlon, il n'en reste pas moins que le bâtiment dont question se situe à proximité immédiate de ladite zone; qu'il ne convient pas de créer une scission dans l'option architecturale d'immeubles implantés dans un même alignement;

Considérant que les constructions traditionnelles du centre de la ville d'Arlon ne présentent pas de lucarnes rampantes en toiture; qu'il convient d'harmoniser le projet à la volumétrie des bâtiments situés dans ce contexte urbanistique et architectural de qualité;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de prendre en compte la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, tout à fait soucieuse du respect d'un environnement de valeur".

L'acte attaqué est notifié au requérant par lettre recommandée du 19 août 2003, réceptionnée le 21 août 2003;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

Considérant que, dans une première branche, le requérant soutient que l'acte attaqué est ambigu "dès lors que l'on ne sait si le permis d'urbanisme est refusé dans son ensemble ou uniquement pour ce qui concerne les lucarnes visées dans le corps de l'acte attaqué"; qu'en effet, selon lui, les motifs de l'acte attaqué ne visent "que la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon du 24 janvier 2001", de sorte qu'en refusant le permis d'urbanisme, l'acte attaqué semble rejeter le permis d'urbanisme dans son ensemble, alors que le dispositif de la décision querellée confirme une décision du 4 avril 2003 de la ville d'Arlon, qui est inexistante;

Considérant que, dans une seconde branche, il estime que "c'est à tort que l'acte attaqué considère que les constructions traditionnelles du centre-ville d'Arlon ne présentent pas de lucarnes rampantes en toiture et que le bâtiment litigieux créerait une scission dans l'option architecturale d'immeubles implantés dans un même alignement"; que, selon le requérant, le dossier annexé à sa requête, démontrerait que "l'immeuble en cause est situé à plus de 75 mètres de la limite de la zone du centre ancien protégé de la ville d'Arlon et dans une partie de la rue du Faubourg qui n'a pas de vue directe sur ce centre ancien protégé"; qu'en outre, estime-t-il, "la référence à ce périmètre n'apparaît pas admissible" et le requérant cite l'arrêt du Conseil d'Etat n° 78.052 du 11 janvier 1999, en cause PERLEAU; qu'il ajoute qu'il ressort des pièces jointes à la requête "qu'il existe dans le voisinage immédiat et dans le centre de la ville d'Arlon des toitures avec lucarnes";

Considérant que la partie adverse répond que l'ambiguïté dénoncée dans la première branche n'existe pas : d'une part, la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon du 4 avril 2003 existe et c'est contre cette décision que le recours administratif a été introduit, d'autre part, l'acte attaqué précise que le recours introduit par le requérant concerne la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon du 4 avril 2003 qui lui refuse un permis d'urbanisme pour le placement de deux lucarnes rampantes en toiture; qu'elle relève, quant à la seconde branche, que le lien que le requérant fait avec l'arrêt PERLEAU est erroné; qu'elle considère que le requérant n'apporte pas la preuve que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation, avec la circonstance que la demande vise à obtenir un permis de régularisation; qu'elle souligne à cet égard que l'immeuble à appartements a été autorisé après sa construction et qu'il s'agissait donc d'un premier permis de régularisation, et que ce permis avait été accordé à la condition que le requérant remplace les deux lucarnes en toiture, ce qu'il n'a pas fait, préférant introduire une demande de permis de régularisation pour ces deux lucarnes; qu'elle soutient que le motif déterminant est moins la proximité du périmètre de la zone protégée de la ville d'Arlon, auquel l'immeuble litigieux n'appartient pas, que le "souhait des autorités administratives de ne pas créer

une scission dans l'option architecturale d'immeubles implantés dans un même alignement", puisque, "comme le montrent les photos versées au dossier administratif, les constructions traditionnelles du centre de la ville ne présentent pas de lucarnes rampantes en toiture";

Considérant, en ce qui concerne la première branche, que le permis du 24 janvier 2001 du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon autorisant la régularisation sous condition de la construction d'un immeuble à appartements sis à Arlon, rue du Faubourg, 39-41, est devenu définitif pour n'avoir pas fait l'objet de recours administratif ou devant le Conseil d'Etat dans les délais légaux; que l'acte attaqué ne pouvait donc remettre en cause cette décision; qu'en outre, la demande de permis du 17 mars 2003 tend à régulariser la construction des deux lucarnes dans le toit de l'immeuble; que la décision du 4 avril 2003 du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon - qui existe bien, contrairement à ce que prétend le requérant - refuse d'accorder la régularisation demandée; que le requérant introduit un recours administratif contre cette décision de refus, et par un arrêté du 24 juillet 2003, dont les motifs précisent que "la demande vise la régularisation du placement de deux lucarnes rampantes en toiture d'un bien", le Ministre rejette le recours, confirme la décision de la ville d'Arlon du 4 avril 2003 et refuse le permis d'urbanisme de régularisation; qu'il n'y a aucune ambiguïté quant à la portée de l'acte attaqué;

Considérant qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant à la seconde branche, que le requérant critique les considérants suivants de l'acte attaqué :

- " Considérant que si le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre de la zone protégée en matière d'urbanisme de la ville d'Arlon, il n'en reste pas moins que le bâtiment dont question se situe à proximité immédiate de ladite zone; qu'il ne convient pas de créer une scission dans l'option architecturale d'immeubles implantés dans un même alignement;

Considérant que les constructions traditionnelles du centre de la ville d'Arlon ne présentent pas de lucarnes rampantes en toiture; qu'il convient d'harmoniser le projet à la volumétrie des bâtiments situés dans ce contexte urbanistique et architectural de qualité";

Considérant que les photographies produites par la partie adverse montrent des vues de quartiers et de maisons qui ne sont situées sur aucun plan; qu'elles ne démontrent donc pas que "les constructions traditionnelles du centre de la ville ne présentent pas de lucarnes rampantes en toiture"; que, par contre, les photographies produites par le requérant font l'objet d'une situation sur un plan; qu'elles attestent que

six immeubles établis à proximité de celui du requérant - et donc à proximité du "périmètre de la zone protégée en matière d'urbanisme de la ville d'Arlon" - présentent des lucarnes rampantes en toiture; qu'en affirmant le contraire, l'acte attaqué apprécie l'environnement bâti immédiat de manière manifestement erronée; qu'en outre, l'acte attaqué commet une erreur manifeste en estimant que les lucarnes litigieuses créeraient "une scission dans l'option architecturale d'immeubles implantés dans un même alignement", dès lors que si scission il y a, elle est due aux lucarnes des immeubles existants;

Considérant qu'en sa seconde branche, le moyen unique est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 24 juillet 2003 rejetant le recours introduit par Marcel HOTTON contre la décision du 4 avril 2003 du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Arlon refusant le permis d'urbanisme demandé en vue de la régularisation du placement de deux lucarnes rampantes en toiture sur un bien sis à Arlon, rue du Faubourg, 39-41, cadastré section A, n^{os} 79e-81f, et confirmant cette décision.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept juin deux mille cinq par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.