CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 191.384 du 12 mars 2009

G/A. 190.392/XIII-5145

En cause : 1. **GILTAY** Stéphane**,**

2. **MARLAIRE** Catherine,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

1. **la Ville d'Andenne**,

ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

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 DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 7 novembre 2008 par Stéphane GILTAY et Catherine MARLAIRE qui demandent la suspension de l'exécution et l'annulation de "la décision prise par le Collège communal de la Ville d'Andenne en sa séance du 9 juin 2008, par laquelle le Collège octroie le permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation à Seilles, rue des Moissons, sur la parcelle cadastrée sous section B, numéro 168/D/11 (pie), lot n° A12 du lotissement «Longue Couture», sollicité par Monsieur et Madame SERVAIS-GARCIA";

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, 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 5 février 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 6 mars 2009 à 10.00 heures;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L.-A. BAUM, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me F. EVRARD, loco Me F. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Le 7 février 2008, Monsieur et Madame SERVAIS-GARCIA introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale à Seilles, rue des Moissons, sur une parcelle cadastrée sous section B, numéro 168/D/11 (pie).

2. Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par arrêté royal du 20 novembre 1982. La parcelle considérée se situe au sein du lotissement "Longue Couture" non périmé. Elle constitue le lot n^o^ A12 de ce lotissement.

3. La demande de permis d'urbanisme précise qu'elle comporte des dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne "l'implantation du volume principal en recul de 1,90 m par rapport à l'alignement obligatoire" et la "toiture en plate forme pour le volume d'articulation situé entre le volume principal et le volume secondaire". La première dérogation est justifiée par

l'encombrement obligatoire d'1,20 mètre pour la borne électrique côté garage, l'étroitesse du terrain, l'espace de parking plus aisé, le recul de 10 mètres par rapport à la bordure de certaines habitations voisines et le recul du volume principal atténué par le volume secondaire à 1,20 mètre de la bordure; la deuxième dérogation est justifiée dans un souci esthétique pour le raccord des deux volumes.

4. Les requérants sont propriétaires de la maison voisine sise rue des Moissons, 28 à Andenne.

5. L'enquête publique organisée par la commune d'Andenne du 10 au 27 mars 2008 suscite deux lettres de réclamations, dont celle des requérants.

6. Le 28 mars 2008, le service des travaux de la commune d'Andenne émet un avis favorable sur la demande, sous réserve du résultat de l'enquête publique.

7. Le 27 mai 2008, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées.

8. En sa séance du 9 juin 2008, le collège communal de la ville d'Andenne octroie le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame SERVAIS-GARCIA. Il s'agit de l'acte attaqué qui se lit comme suit :

" LE COLLEGE COMMUNAL,

A la majorité absolue des voix;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article L1123-23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22/04/2004, entré en vigueur le 22/08/2004, portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, dit «Code de la démocratie locale et de la décentralisation»;

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dernièrement modifié par le décret-programme du 3 février 2005;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que Monsieur et Madame SERVAIS-GARCIA, de Seilles, Place Joseph Wauters, n° 4, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Seilles, rue des Moissons, cadastré sous section 8, numéro 168/D/11 (pie), et ayant pour objet la construction d'une habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé en date du 25 février 2008;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat (au) plan de secteur de Huy-Waremme adopté par Arrêté Royal du 20 novembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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

Considérant que le bien est situé sur le lot numéro A/12, dans le périmètre du lotissement dit «LONGUE COUTURE» autorisé par le Fonctionnaire délégué en date du 30 juillet 2003 et modifié le 26 juillet 2006;

Vu l'avis du Service technique communal sollicité en date du 5 mars 2008 et transmis en date du 28 mars 2008;

Considérant que cet avis est favorable conditionnel (résultat de l'enquête publique);

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : article 330-11° du CWATUP; que deux réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, sollicité en date du 28 avril 2008 et transmis en date du 27 mai 2008 est favorable et libellé comme suit :

« Considérant que le projet se situe dans le lotissement Longue couture autorisé le 26 juillet 2006;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :

1) Le projet ne respecte pas le retrait par rapport à l'alignement.
2) Les toitures ne sont pas prévues par les prescriptions du lotissement.

Considérant que l'enquête publique a été réalisée;
Considérant que cette enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation;
Considérant que dans le cadre de ce dossier, le volume principal implanté avec un recul de 6,90 m du front de bâtisse permet de faire la jonction avec l'alignement prévu sur le lot voisin (A11); que par ailleurs, le volume secondaire situé en retrait de l'alignement ne remet pas en cause le parcellaire du lotissement;
Considérant également que la toiture plate de minime dimension permet de faire la jonction entre le volume principal et le volume secondaire;
Considérant dès lors que le projet ne remet pas en cause le caractère architectural de la zone;
Vu l'avis favorable du Collège communal en date du 21 avril 2008;
Considérant que l'article 113 du Code Wallon peut être appliqué.
J'accorde la dérogation sollicitée»

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame SERVAIS - GARCIA est octroyé.

(...)".

9. Par courrier du 7 août 2008, le collège communal de la ville d'Andenne informe les requérants que le permis d'urbanisme sollicité par les consorts SERVAIS-GARCIA a été délivré. Le collège communal précise en outre ce qui suit : "Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Gouvernement wallon et la décision est devenue définitive. Dans un souci de bonne information, nous devions vous en faire part".

10. Le 12 août 2008, le conseil des requérants demande au collège communal de la ville d'Andenne de lui communiquer une copie du permis d'urbanisme délivré aux consorts SERVAIS-GARCIA.

11. Le 21 août 2008, le collège communal lui en communique une copie. Ni cette décision, ni la notification de celle-ci n'indique les voies de recours ouvertes aux tiers intéressés, ni les formes et délais à respecter;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut notamment que les première et deuxième branches du premier moyen de la requête sont fondées;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 113 et 114 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la contrariété des motifs; qu'en une première branche, ils considèrent que l'acte attaqué se contente de rappeler le déroulement de la procédure avant d'octroyer le permis sans expliquer d'une part, les raisons qui justifient sa délivrance en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en vigueur et d'autre part, le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'il n'est donc pas motivé; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué fait en outre état de deux réclamations introduites au cours de l'enquête publique, mais n'y répond pas; qu'ils estiment que rien ne permet d'établir que ces réclamations ont bénéficié de toute l'attention requise; qu'au contraire, selon eux, le permis reproduit l'avis du fonctionnaire délégué qui fait l'impasse sur celles-ci en affirmant péremptoirement que l'enquête publique "n'a donné lieu à aucune réclamation"; qu'en une deuxième branche, ils considèrent que les formalités requises en vue d'assurer une motivation par référence ne sont pas remplies; qu'outre le fait que l'acte attaqué se contente de reproduire l'avis du fonctionnaire délégué sans s'en approprier les motifs, cet avis ne satisfait pas aux exigences légales en matière de

motivation; que cet avis est en effet basé sur des considérations de faits inexactes et ne justifie ni en quoi la dérogation serait compatible avec les critères énoncés à l'article 113 du CWATUP, ni le caractère exceptionnel de celle-ci;

Considérant que la première partie adverse répond à la première branche du moyen que l'obligation de motivation a été respectée en l'espèce puisque l'acte attaqué fait explicitement référence à l'avis du fonctionnaire délégué qu'il reproduit; que le fonctionnaire délégué a motivé son avis sur la question des dérogations aux prescriptions du lotissement, en estimant que les dérogations visées en l'espèce pouvaient être accordées de manière exceptionnelle dans la mesure où l'une d'entre elles permettait notamment une jonction avec l'alignement des maisons situées sur le lot voisin; que l'acte attaqué répond aux réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique; que le fonctionnaire délégué évoque en effet l'existence des deux dérogations tout en les autorisant expressément de manière motivée; que la toiture plate étant considérée comme une dérogation, elle a également été évoquée par l'autorité; qu'en ce qui concerne le bon aménagement des lieux et l'esthétique, le fonctionnaire délégué lui-même a considéré, d'une part, qu'il n'y avait aucune remise en cause du parcellaire du lotissement et, d'autre part, que le projet ne remet pas en cause le caractère architectural de la zone; que la première partie adverse répond à la deuxième branche que le fait que l'acte attaqué n'indique pas explicitement que le collège adhère à l'avis du fonctionnaire délégué ne remet nullement en cause la validité du permis qui se rallie, implicitement mais certainement, à cet avis; que le fait que le fonctionnaire délégué a omis de faire référence aux deux réclamations importe peu dès lors que cette erreur a été rectifiée par l'acte attaqué qui précise que deux réclamations ont été introduites; que le fonctionnaire délégué a bel et bien motivé son avis, de manière adéquate, tant au niveau de la compatibilité que de l'opportunité des dérogations octroyées, et ce conformément au prescrit des articles 113 et 114 du CWATUP; que si cette motivation est brève, elle est cependant explicite dans la mesure où la partie adverse considère que les dérogations ne remettent pas en cause le parcellaire du lotissement ni le caractère architectural de la zone et que "le volume principal implanté avec un recul de 6,90 m du front de bâtisse permet de faire la jonction avec l'alignement prévu sur le lot voisin (A11)", et suffisante dans la mesure où la situation et le dossier n'appellent que peu de commentaires; qu'elle est en outre en rapport avec la nature des dérogations, à savoir l'implantation du volume principal et la présence d'une toiture plate; que cette situation ne contrevient manifestement pas au bon aménagement des lieux;

Considérant que la seconde partie adverse n'examine pas les moyens de la requête;

Considérant, sur les deux branches confondues du premier moyen, que l'article 113, alinéa 1er du CWATUP dispose comme suit :

" 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",

et que l'article 114 du même code porte que "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 1er, 3°";

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise; que la loi du 29 juillet 1991 n'interdit pas la motivation par référence et qu'il est satisfait à son prescrit lorsque l'avis auquel il est fait référence est joint ou intégré dans l'acte et que les avis auxquels il est référé sont eux-mêmes motivés;

Considérant qu'il ressort des articles 113 et 114 du CWATUP que l'application du mécanisme dérogatoire doit satisfaire aux trois conditions énoncées à l'article 113 du CWATUP, et que le recours au mécanisme de la dérogation ne peut l'être qu'à titre exceptionnel; que la réunion des trois conditions visées à l'article 113 et le caractère exceptionnel de la dérogation doivent faire l'objet d'une motivation dans l'acte attaqué, motivation qui doit permettre de vérifier que l'autorité administrative a veillé au respect des trois conditions précitées et a justifié le caractère exceptionnel de la dérogation; que c'est à l'autorité qui accorde la dérogation, c'est à dire en l'espèce au fonctionnaire délégué, qu'il appartient de dûment motiver celle-ci, notamment quant à son caractère exceptionnel;

Considérant qu'une motivation renforcée de la dérogation est d'autant plus nécessaire lorsque son octroi a été contesté durant l'enquête publique; qu'en effet, si un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, le fonctionnaire délégué a motivé les dérogations qu'il accorde de la manière suivante :

" Considérant que le projet se situe dans le lotissement Longue couture autorisé le 26 juillet 2006;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :

1) Le projet ne respecte pas le retrait par rapport à l'alignement.
2) Les toitures ne sont pas prévues par les prescriptions du lotissement.

Considérant que l'enquête publique a été réalisée;
Considérant que cette enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation;
Considérant que dans le cadre de ce dossier, le volume principal implanté avec un recul de 6,90 m du front de bâtisse permet de faire la jonction avec l'alignement prévu sur le lot voisin (A11); que par ailleurs, le volume secondaire situé en retrait de l'alignement ne remet pas en cause le parcellaire du lotissement;
Considérant également que la toiture plate de minime dimension permet de faire la jonction entre le volume principal et le volume secondaire;
Considérant dès lors que le projet ne remet pas en cause le caractère architectural de la zone;
Vu l'avis favorable du Collège communal en date du 21 avril 2008;
Considérant que l'article 113 du Code Wallon peut être appliqué.
J'accorde la dérogation sollicitée";

Considérant que le fonctionnaire délégué, qui estime que l'article 113 du CWATUP peut être appliqué, ne justifie pas le caractère exceptionnel de la dérogation ainsi accordée, et ce en méconnaissance de l'article 114 du même code, qu'il ne vise même pas dans sa décision;

Considérant que la motivation du permis, lequel est délivré par une autre autorité, en l'occurrence le collège communal, ne peut pallier le défaut de motivation du caractère exceptionnel de la dérogation de la décision du fonctionnaire délégué, ce que l'acte attaqué ne fait au demeurant pas en l'espèce;

Considérant que la réclamation des requérants dénonçait notamment le fait que le projet comportait, selon eux, d'autres dérogations au permis de lotir que les deux

dérogations sollicitées par les consorts SERVAIS-GARCIA; qu'elle dénonçait ainsi, de manière précise et pertinente, une dérogation aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne la distance à respecter entre le volume principal et le garage;

Considérant que l'avis du 27 mai 2008 du fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus fait apparaître que selon celui-ci, l'enquête publique qui a été réalisée n'a donné lieu à aucune réclamation; que l'avis du fonctionnaire délégué est, à cet égard, entaché d'erreur;

Considérant que l'acte attaqué relève en revanche que deux réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique mais qu'il reproduit l'avis du fonctionnaire délégué, sans toutefois corriger l'erreur contenue dans celui-ci; qu'il ne contient par ailleurs aucun argument de nature à rencontrer les observations contenues dans la réclamation des requérants en manière telle qu'ils ne sont pas en mesure de déterminer si celle-ci a bien été prise en considération, et à tout le moins, de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, aux griefs qu'elle dénonce; que les première et deuxième branches du premier moyen sont fondées;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

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

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la décision du collège communal de la ville d'Andenne du 9 juin 2008 accordant le permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation à Seilles, rue des Moissons, sur la parcelle cadastrée sous section B, numéro 168/D/11 (pie), lot n° A12 du lotissement "Longue Couture", sollicité par Monsieur et Madame SERVAIS-GARCIA.

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 à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le douze mars deux mille neuf par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. F. DAOUT.