

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 193.300 du 14 mai 2009

G/A. 191.102/XIII-5178

En cause : **RUELENS** Claudine,
ayant élu domicile chez
Me Marie BAZIER, avocat,
rue Jaumain, 16
5330 Assesse,

contre :

1. la Ville de Dinant,

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 F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 31 octobre 2008 par Claudine RUELENS qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution "de la décision prise le 27 août 2008 par le collège communal de la ville de Dinant d'accorder à Mademoiselle Amélie PIRON un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une maison unifamiliale sur la parcelle située rue Taravisée (cadastrée division D, n/ 99b)";

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs de la première et de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MICHELIS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 10 avril 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 13 mai 2009 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. BAZIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, auditeur adjoint;

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 5 mai 2008, Amélie PIRON introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Dinant ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Sorinnes, rue Taravisée, cadastré 7^{ème} division, section D, n/ 99B.

Le projet est inscrit en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, adopté par un arrêté royal du 22 janvier 1979. Un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 5 janvier 1998 range le bien dans une zone d'aire de villas.

Une dérogation au R.C.U. est sollicitée pour pouvoir implanter l'habitation à 6,60 mètres de la limite arrière alors que les prescriptions urbanistiques de la zone considérée prévoient un recul par rapport à la limite arrière de 10 mètres minimum. Le motif de la dérogation est, selon l'architecte de la demanderesse, "inhérent à la profondeur de la parcelle insuffisante (19,60 mètres de profondeur) pour pouvoir implanter le bâtiment conformément aux prescriptions". Il est précisé que la "préférence d'être en conformité avec le recul avant de 5 mètres minimum a été retenue, de manière à rester en harmonie avec le bâti existant".

La requérante est propriétaire de la parcelle voisine, cadastrée 99 D, jouxtant la limite arrière du projet litigieux. La parcelle de la requérante contient un garage, situé en premier plan par rapport aux limites de propriété, et une maison de type "chalet", située à 25 mètres du bâtiment litigieux, à l'arrière du garage.

2. Une enquête publique est organisée du 2 au 17 juin 2008. Elle donne lieu à trois réclamations, dont une émane de la requérante. Celle-ci dénonce la violation du R.C.U. s'agissant des zones de recul et de la hauteur du bâtiment litigieux. Elle craint que la construction d'un "pareil volume" à un endroit initialement réservé aux caravanes et aux chalets, ne "bouche complètement sa vue" et offre une vue plongeante sur son bâtiment, notamment en raison de la localisation des lieux de vie de l'intéressée à l'étage du bâtiment litigieux.

3. Le 20 mai 2008, la ville de Dinant accuse réception du dossier d'Amélie PIRON, considéré comme complet, et décide qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'incidences, au motif que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères définis par l'article D.66 du Code de l'environnement.

4. Le 5 juin 2008, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur la dérogation demandée, "considérant que la dérogation se justifie par la forme de la parcelle et par l'implantation des habitations présentes dans la rue".

5. Le 26 juin 2008, le collège communal émet un avis favorable et décide de solliciter la dérogation requise. Cette proposition de dérogation est motivée comme suit :

“- Attendu que le bien dont question est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de CINEY-DINANT-ROCHEFORT, approuvé par l'arrêté royal du 22 janvier 1979, dans l'aire de villas du règlement communal d'urbanisme (A.M. 05/1/1998) et en zone d'habitat à caractère résidentiel et rural avec des espaces verts (densité de 6 à 10 habitations/ha) au schéma de structure (A.M. du 10/01/1998);
- Attendu que ce projet a été soumis aux mesures particulières de publicité prévues par le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, du 02/06/2008 au 17/06/2008; que 3 remarques ont été introduites;
- Vu l'avis de la C.C.A.T.M. en date du 05/06/2008 à savoir : favorable (...);
- Considérant que la dérogation se justifie par la faible surface de la parcelle et par l'implantation des habitations présentes dans la rue;
- Considérant que le bâtiment est relativement éloigné des habitations voisines;
- Considérant que le projet s'intègre au cadre bâti existant;
- Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone”.

6. Le 6 août 2008, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée et, en sa séance du 27 août 2008, le collège communal décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité par Amélie PIRON. Cette décision est motivée comme suit :

“Le Collège communal,
 Considérant que Mademoiselle PIRON Amélie, demeurant Rue Daviseau, 5, à (...) Sorinnes, a introduit une demande de permis d*urbanisme relative à un bien sis à Sorinnes, rue Taravisée, cadastré 7^{ème} division section D parcelle 99B, et ayant pour objet la construction d*une habitation unifamiliale;
 Vu le Code wallon de l*aménagement du territoire, de l*urbanisme et du patrimoine;
 Vu l*article 123, 1/ de la Nouvelle loi communale;
 Vu le décret du 27 mai 2004 portant confirmation de l*arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, et particulièrement les articles 1125-10, 1122-19 et 1122;
 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 les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l*organisation de l*évaluation des incidences sur l*environnement et à la liste des projets soumis à étude d*incidences;
 Considérant que la demande de permis d*urbanisme a été déposée à l*administration communale contre récépissé daté du 13/05/2008, et dont l*accusé de réception est daté du 20/05/2008;
 Considérant que le bien est situé en zone d*habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, adopté par arrêté royal du 22 janvier 1979, et qui n*a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
 Attendu qu*il n*existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d*aménagement approuvé;
 Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d*un lotissement dûment autorisé;
 Considérant que le bien est situé en zone d*habitat à caractère résidentiel et rural avec des espaces verts (densité de 6 à 10 habitations/ha) au schéma de structure communal adopté par arrêté ministériel du 10 janvier 1998;
 Considérant qu*un règlement communal d*urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 5 janvier 1998 est en vigueur sur l*ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l*article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé dans l*aire de villas audit règlement;
 Considérant l*arrêté ministériel du 7 mai 1999 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d*aménagement du territoire et d*urbanisme;
 Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d*Assainissement par sous-bassin Hydrographique de la Meuse (A.M. 29/06/2006) qui reprend celui-ci en zone d*assainissement autonome et qui doit faire l*objet d*une épuration individuelle au sens de l*article 7 de l*arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d*assainissement des eaux urbaines résiduaires;
 Considérant que la demande de permis comprend une notice d*évaluation des incidences sur l*environnement;
 Considérant qu*en vertu de l*article 330, 11/ du Code, la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, pour les motifs suivants : construction non conforme avec les prescriptions urbanistiques du règlement communal d*urbanisme, à savoir : recul par rapport à la limite arrière (6,60 mètres) inférieur à 10 mètres;
 Considérant que trois réclamations ont été introduites; qu*une réunion de concertation n*a pas été organisée;
 Considérant qu*une proposition motivée de dérogation, datée du 26/06/2008, a été adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué en date du 18/07/2008; qu*une telle proposition est requise;
 Considérant que la décision du fonctionnaire délégué, datée du 06/08/2008 et reçue le 07/08/2008, sur la demande de dérogation transmise par le collège communal le 18/07/2008, est un accord sur la dérogation; que sa décision est

libellée et motivée comme suit :

“Le fonctionnaire délégué,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que Mademoiselle Amélie PIRON a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Taravisée à 5503 SORINNES, cadastré -D*99b ayant pour objet la construction d'une habitation;

Considérant que la demande de permis reçue à l'administration communale de DINANT, dont le récépissé porte la date du 13/05/2008, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 20/05/2008;

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 18/07/2008;

Vu que le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Vu que le projet est situé dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme dans une aire de villas;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 05/01/1998 pour le motif suivant :

- recul par rapport à la limite arrière (6,60 mètres) inférieur à 10 mètres;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour le motif suivant: article 330, 11/ du CWATUP;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 02/06/2008 au 17/06/2008;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises sont relatives au gabarit excessif par rapport à la faible superficie de la parcelle;

Considérant que la dérogation sollicitée est inhérente à la profondeur de la parcelle insuffisante (19, 60 m de profondeur) pour pouvoir planter le bâtiment conformément aux prescriptions;

Considérant que la préférence d'être en conformité avec le recul de 5, 00 mètres minimum a donc été retenue, de manière à rester en harmonie avec le bâti existant environnant;

Considérant que le projet est relativement éloigné des habitations voisines;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant que l'article 113 du CWATUP peut être appliqué,

J'accorde la dérogation sollicitée»;

Considérant que seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité a été consultée pour le motif suivant : dossier soumis à enquête publique; que son avis sollicité en date du 09/06/2008 et transmis en date du 05/06/2008 est un avis favorable;

Considérant que le projet s'intègre au cadre bâti existant;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone,

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Mademoiselle Amélie PIRON pour la construction d'une habitation unifamiliale, sis à Sorinnes, Rue Taravisée, cadastré 7^{ème} division section D parcelle 99B, est octroyé”;

Considérant que l’auditeur rapporteur chargé de l’instruction de l’affaire a déposé un rapport rédigé notamment 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, tel que remplacé par l’article 55, 2/ de l’arrêté royal du 25 avril 2007 et entré en vigueur le 1^{er} juin 2007; qu’il a en effet estimé que le recours n’appelle que des débats succincts, étant d’avis que les deux moyens de la requête ne sont pas fondés;

Considérant que le premier moyen est pris de la violation des articles D.66 à D.68 du Code de l’environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et de l’erreur manifeste d’appréciation; que, lors des plaidoiries, le conseil de la requérante a déclaré qu’il ne souhaitait pas développer ce premier moyen dès lors qu’il avait pris connaissance de certaines pièces du dossier administratif qui attestaient de la non pertinence de ce premier moyen; qu’il n’y a dès lors plus lieu de l’examiner;

Considérant que le second moyen est pris de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l’erreur manifeste d’appréciation; que la requérante fait valoir que l’acte attaqué n’expose pas à suffisance les raisons pour lesquelles le fonctionnaire délégué a estimé pouvoir déroger aux dispositions du R.C.U., alors que l’application des articles 113 et 114 du CWATUP implique que l’autorité fasse expressément état des motifs qui lui ont permis de conclure que, d’une part, la dérogation sollicitée ne mettrait pas en péril le R.C.U. et l’architecture de la zone et que, d’autre part, la dérogation peut être accordée à titre exceptionnel; qu’elle constate que le fonctionnaire délégué n’explique pas pourquoi le projet est compatible tant avec l’option urbanistique dont il s’écarte qu’avec le bâti local et est d’avis que le simple fait de dire que le projet est acceptable parce qu’il ne pourrait pas être différent techniquement ne constitue pas une justification suffisante et adéquate de l’octroi de la dérogation sollicitée; qu’elle souligne également que la maison projetée est totalement atypique dans le bâti local vu sa volumétrie (hauteur sous faîte de 8, 46 mètres) et son architecture (maison de style bel étage) alors que les constructions voisines sont principalement des chalets; qu’elle ajoute que le R.C.U. prévoit explicitement que “les volumes doivent tenir compte des implantations et des gabarits des bâtiments environnants” alors que, selon elle, l’acte attaqué se contente d’affirmer, sans autre explication, par des formules creuses et stéréotypées, que le projet litigieux s’intègre au bâti local et ne compromet pas la destination générale de la zone;

Considérant qu’il résulte des articles 113 et 114 du CWATUP qu’un permis d’urbanisme peut, à titre exceptionnel et moyennant une motivation spécifique, être

octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme; que l'octroi d'un tel permis est subordonné à la constatation de la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions; que les prescriptions du R.C.U. relatives à la zone de villas traduisent une option urbanistique dont les caractéristiques essentielles sont liées à un aspect aéré, avec une harmonie et une unité architecturale; que, toutefois, cette harmonie avec les bâtiments voisins ne se conçoit qu'au regard de ceux dont les caractéristiques répondent au R.C.U., ce qui n'est pas le cas de l'habitation de la requérante, dont le chalet ne correspond pas aux caractéristiques essentielles de la zone de villas considérée; que le projet litigieux ne s'écarte pas de la destination générale de la zone considérée dans la mesure où il s'agit de la construction d'une maison unifamiliale traditionnelle dans une zone de villas; qu'en outre, contrairement à ce que soutient la requérante, le bâtiment litigieux ne s'écarte pas davantage de l'option urbanistique visée dans cette zone, le caractère aéré des habitations entre-elles étant respecté dès lors que le chalet de la requérante se situe à 25 mètres de la façade arrière du bâtiment litigieux; que, lorsque le fonctionnaire délégué, et à sa suite le collège, relèvent la distance relativement éloignée des habitations voisines, il s'en déduit qu'ils ont estimé, face à l'arbitrage auquel ils étaient confrontés (au vu de la profondeur de la parcelle et des prescriptions en matière de recul, un choix s'imposait entre le respect du recul avant ou du recul arrière, le respect des deux distances minimales étant impossible techniquement), que le recul arrière dérogatoire de 6, 60 mètres au lieu des 10 mètres réglementaires, compte tenu de cette distance relativement éloignée, ne mettait pas en péril le caractère aéré de la zone considérée; qu'enfin, il n'y a également pas d'incompatibilité du projet avec le caractère architectural de la zone de villas en cause, dès lors que le bâtiment litigieux respecte bien ce caractère, contrairement au chalet de la requérante; que la motivation interne et externe de l'acte attaqué reflètent à suffisance que le collège communal de la ville de Dinant a correctement apprécié les différentes implications du projet au regard de la destination générale, de l'option urbanistique et du caractère architectural de la zone de villas au R.C.U.; qu'enfin, si le permis attaqué ne justifie pas formellement le volume de la construction projetée et les nuisances éventuelles à l'égard des voisins, il souligne la distance relativement éloignée des habitations voisines, de sorte qu'il est permis de comprendre pourquoi l'auteur du projet a jugé les réclamations non fondées; que le second moyen n'est en conséquence pas fondé,

DECIDE :

Article 1^{er}.

Le recours en annulation est rejeté.

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 de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatorze mai deux mille neuf par :

M^{me} VANDERNACHT, conseiller d'Etat, président f.f.,

M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

P. VANDERNACHT.