

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 199.029 du 17 décembre 2009

A. 193.052/XIII-5302

En cause : 1. **QUINAUX** Michel,
 2. **HERMANN** Günter,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Philippe BOUILLARD, avocat,
 rue Lelièvre 9
 5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **PETRILLO** Emilio,
2. **CHAIDRON** Marie-Eugénie,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Mathieu GUIOT et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 19 juin 2009 par Michel QUINAUX et Günter HERMANN, en tant qu'ils demandent l'annulation de l'arrêté ministériel du 21 avril 2009 par lequel le Ministre ayant le développement territorial dans ses attributions délivre à Emilio PETRILLO et Marie-Eugénie CHAIDRON un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords sur un bien sis rue de l'abbaye à Villers-La-Ville (Mellery), cadastré section A, n° 216b pie;

Vu l'arrêt n° 194.800 du 29 juin 2009 accueillant la requête en intervention introduite par Emilio PETRILLO et Marie-Eugénie CHAIDRON et suspendant l'exécution de l'arrêté attaqué;

Vu la notification par télécopie de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 3 juillet 2009 par la partie adverse;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 16 octobre 2009 convoquant les parties à comparaître le 23 novembre 2009 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me F. EVRARD, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur adjoint;

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

Considérant que les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 194.800 du 29 juin 2009 qui a suspendu l'exécution de l'arrêté attaqué;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le premier de la requête, de "l'excès de pouvoir, par la violation des articles 92, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine [CWATUP], par la violation du principe de bonne administration, du défaut de motivation interne, ainsi

que par la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs"; qu'ils font valoir ce qui suit :

" Le permis litigieux implique et accorde de nombreuses dérogations aux prescriptions du lotissement autorisé le 3 juillet 2006;

Que parmi ces dérogations, figure une dérogation substantielle à l'interdiction de modifier le relief du sol (prescriptions, 4.2.), de sorte qu'elle implique des fouilles considérables et l'évacuation de quantités considérables de terre;

Qu'une dérogation importante est outre accordée pour le volume secondaire qui occupe plus du tiers du développement de la façade arrière du volume principal (prescriptions, 5.5.), de sorte que ce volume secondaire occupe une superficie considérable, tout à fait disproportionnée par rapport au volume principal;

Qu'une dérogation radicale est également accordée pour la toiture du volume secondaire qui est une toiture plate au lieu de la toiture en pente (prescriptions, 7.1.), de sorte que le volume secondaire apparaît comme un bâti atypique à connotation industrielle;

Qu'une dérogation est aussi accordée pour les ouvertures (baies) qui totalisent une superficie nettement supérieure à celles des parties pleines (prescriptions, 5.4 et 8), de sorte qu'elle consacre un bâti plus ouvert, notamment sur le voisinage;

Qu'une dérogation est encore accordée à l'exigence de dominante verticale des baies (prescriptions, 5.4 et 8), de sorte que sont aménagées des ouvertures horizontales hautes qui, bien que préservant l'intimité des occupants, permettent des vues plongeantes sur le voisinage.

Qu'enfin, une dérogation est également accordée tant pour le matériau d'élévation que pour le matériau de l'ensemble des toitures, de sorte que les matériaux utilisés (zinc et couverture végétales) sont en totale discordance avec les matériaux du voisinage.

Que pourtant, il apparaît clairement des prescriptions du lotissement, que le caractère architectural et l'option urbanistique consacrés par les dites prescriptions sont, à l'évidence, la villa traditionnelle avec toiture en pente, le respect des matériaux traditionnels et le respect du relief naturel du sol, caractéristiques communes à l'habitat traditionnel du Brabant wallon;

Que l'ensemble de ces dérogations conduisent à façonner un projet qui est en rupture totale avec la configuration urbanistique et l'architecture induites par les prescriptions du lotissement;

Que tant le nombre de dérogations (7) que l'importance de celles-ci, notamment en ce qui concerne le mode de couverture dominant, les ouvertures considérables, la disproportion du volume secondaire, la nature des matériaux, génèrent un projet qui porte de telles atteintes aux options architecturales et urbanistiques des prescriptions que celles-ci sont niées et dénaturées;

Que le projet autorisé est tout simplement à l'opposé de ce que prescrivent les règles du lotissement;

Que les riverains doivent dès lors subir une atteinte radicale et démesurée au cadre bâti existant, de surcroît, consacré par les prescriptions essentielles du lotissement; que la sécurité juridique résultant du caractère réglementaire des prescriptions est ainsi anéantie";

Considérant que la partie adverse répond comme suit :

- " l'ensemble des dérogations qui ont été accordées par l'acte attaqué ne porte pas sur des données essentielles du lotissement. Même si elles sont additionnées, elles ne remettent pas en cause l'économie des prescriptions du lotissement [...] de sorte qu'elles ne compromettent pas le caractère architectural et l'option urbanistique des prescriptions";

Considérant que les intervenants ont, dans leur requête, dressé le tableau suivant des prescriptions du permis de lotir auxquelles il est dérogé par l'acte attaqué dont ils sont bénéficiaires :

Prescriptions du permis de lotir	Dérogation
Art.4.2. Les constructions devront être conçues dans le respect du relief du terrain. Les modifications du relief du sol sont interdites hormis les modifications de relief prévues au plan de lotissement et celles nécessaires à la création des accès aux habitations. Les terres excédentaires seront évacuées.	Modifications du relief du sol au-delà de celles nécessaires à la création des accès à l'habitation
Art.5.4 L'ensemble des baies sera caractérisée par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures. Art.8.2 8.1. L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale. La surface totale des baies sera inférieure à celle des parties pleines des élévations (toitures non comprises)	L'ensemble des baies n'est pas caractérisé par une dominante verticale au droit de certaines élévations. L'ensemble des baies totalise une surface supérieure à celles des parties pleines au droit de certaines élévations.
Art.5.5 Un volume secondaire ne peut pas occuper plus du tiers du développement de la façade à laquelle il est accolé, sauf s'il est implanté contre un pignon.	Le volume secondaire occupe plus du tiers du développement de la façade arrière du volume principal à laquelle il est accolé.
Art.7.1 Les volumes principaux comprendront une toiture à 2 versants droits de même pente et de même longueur de pente. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants.	La réalisation d'une toiture plate sur le volume secondaire, forme de toiture non admise sur ces volumes.

<p>Art.9.1 Les élévations seront exécutées : - soit en pierre de calcaire tendre; - soit en briques de parement rugueuses de teinte foncée à dominante rouge ou brune; - soit en briques badigeonnées de blanc (ou en enduit lissé blanc), le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater du début des travaux. Les bardages en bois sont autorisés.</p>	<p>L'utilisation de bardages en zinc en parement, matériau non admis pour les élévations.</p>
<p>Art.9.3 Les couvertures de toiture et de lucarnes seront exécutées : - soit en ardoise de teinte gris foncé ; - soit en tuile de teinte gris foncé, rouge ou brune.</p> <p>L'usage de cuivre ou de zinc prépatiné peut être autorisé pour la couverture de lucarnes de forme plate ou courbe. La couverture des volumes secondaires à destination de vérandas sera constituée de vitrage transparent et plan. L'armature de ce type de couverture sera réalisée dans un ton foncé ou dans un matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal. Des éléments de verrière ou des panneaux « capteur solaires » pourront être incorporés pour autant qu'ils se situent dans un plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.</p>	<p>L'utilisation de couvertures en zinc ou de couvertures végétales, matériaux non admis pour les toitures.</p>

Considérant qu'ils prétendent qu'aucune de ces dérogations ne porte sur une donnée essentielle du lotissement; qu'ils soutiennent que les données principales des prescriptions relatives à l'implantation sont respectées, qu'il en est de même de celles qui sont relatives au parti architectural et aux toitures; qu'ils exposent qu'en ce qui concerne les prescriptions relatives aux baies, la dérogation consiste en leur forme et leur surface, mais que cela "ne peut raisonnablement être considéré comme un élément essentiel du permis de lotir" et qu'il s'agit "d'une donnée accessoire"; qu'ils prétendent, pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux matériaux, que la dérogation est relative au bardage et la couverture en zinc ce qui "ne peut raisonnablement être considéré comme un élément essentiel du permis de lotir" mais en constitue "une donnée accessoire"; qu'ils en concluent qu'il "ne peut donc être soutenu que l'importance et la nature des dérogations accordées dénaturent ou mettent en danger les impératifs du bon aménagement des lieux poursuivis par les prescriptions du

lotissement"; qu'ils relèvent que restent "intactes, l'entièreté des prescriptions du lotissement relatives à :

- la destination (art.3)
- le gabarit (art.6)
- l'aménagement des abords – zones non bâties (art.10)
- les plantations et clôtures (art.11)
- l'équipement des constructions (art.12)";

Considérant que l'article 113 du CWATUP, dans sa rédaction applicable en l'espèce, 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 ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions";

Considérant qu'il ressort de la première colonne du tableau dressé par les intervenants eux-mêmes que les prescriptions du lotissement donnent à celui-ci le caractère architectural et l'option urbanistique de villas traditionnelles avec toitures en pente, construites en matériaux traditionnels, respectant en principe le relief naturel du sol, dont les ouvertures sont à dominantes verticales et d'une surface totale inférieure à celle des parties pleines ainsi qu'une proportion maîtrisée entre les volumes secondaires et principaux;

Considérant que si, comme le soutiennent par ailleurs les intervenants, il n'est pas dérogé à certaines autres prescriptions du lotissement, les dérogations accordées, telles qu'elles ressortent de la seconde colonne de leur tableau, ne peuvent, en raison de leur nombre et de leur ampleur, être admises au motif que selon eux elles n'affecteraient que des prescriptions accessoires; qu'elles compromettent son caractère architectural et son option urbanistique; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 21 avril 2009 délivrant à Emilio PETRILLO et Marie-Eugénie CHAIDRON un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords sur un bien sis rue de l'abbaye à Villers-La-Ville (Mellery), cadastré section A, n° 216b pie.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 700 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept décembre deux mille neuf par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.