CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.123 du 30 août 2010

A. 195.844/XIII-5511

En cause : **VANDORMAEL** Jacques,

ayant élu domicile chez
Me Alain SCHROBILTGEN, avocat,
Grand Place 40
7130 Binche,

contre :

1. **la Ville de Saint-Ghislain,**

   ayant élu domicile chez
   Me Alain GUERITTE, avocat,
   Place du Parc 7
   7000 Mons,

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 XIIIe CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 15 mars 2010 par Jacques VANDORMAEL qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution, d'une part, de "la décision du 12 janvier 2010, octroyant un permis d'urbanisme relatif à un bien situé à 7330 Saint-Ghislain, rue de l'Abbaye, cadastré section B n/ 515h16 et ayant pour objet la construction [d'une maison] d'habitation au profit de Monsieur Angelo GUTTADAURIA et Madame Amina SCARCELLA" et, d'autre part, de "la décision du fonctionnaire délégué sur [la] demande de dérogation du 28 décembre 2009";

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

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

Vu l'ordonnance du 6 juillet 2010 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 25 août 2010 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me A. SCHROBILTGEN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me A. GUERITTE, 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, M. DONNAY, 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 10 juillet 2009, la société anonyme (S.A.) THOMAS & PIRON introduit, au profit d'Angelo GUTTADAURIA et Amina SCARCELLA, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Saint-Ghislain, rue de l'Abbaye n/ 54 et cadastré section B, n/ 515h6.

Le bien visé est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par un arrêté de l*Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983. Ladite parcelle se rétrécit vers le milieu de sa profondeur en raison de ce que, sur les trois garages existants, deux d'entre eux, sis sur des biens respectivement cadastrés 515b7 et 515l6, ont été vendus à des tiers. Ces tiers bénéficient d'ailleurs d'une servitude de passage à charge du fonds appartenant aux époux GUTTADAURIA et SCARCELLA.

Le requérant est propriétaire de la parcelle 515v5, laquelle jouxte le bien faisant l'objet de la demande de permis.

2. La demande de permis sollicitant l'octroi de deux dérogations au règlement communal d'urbanisme (habitation présentant une hauteur inférieure à 7 mètres et n'étant mitoyenne que d'un seul côté), une enquête publique est organisée du 16 septembre au 1er octobre 2009. Elle suscite le dépôt d'une observation, laquelle émane de la partie requérante.

3. Le 17 novembre 2009, le collège communal de la ville de Saint-Ghislain rédige un rapport et émet sur le projet un avis favorable.

4. Le 28 décembre 2009, dans un document intitulé "décision sur une demande de dérogation", le fonctionnaire délégué donne "un avis favorable sur les dérogations sollicitées". Il s'agit du second acte attaqué.

5. Le 12 janvier 2010, le collège communal octroie le permis sollicité. Il s'agit du premier acte attaqué rédigé comme suit :

" [...]
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat en plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 novembre 1983, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement Territorial en date du 14 mai 2005 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er, du [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, et du patrimoine], que le bien est situé en aire bâtie urbaine à forte densité audit règlement;
Considérant l'arrêté ministériel du 31 juillet 2006 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'incidence sur l'environnement;
Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 31 juillet 2006 pour les motifs suivants :
- hauteur sous corniche inférieure à 7,00 m (6 mètres);
- implantation du bâtiment sur une seule limite mitoyenne;
Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 16 septembre 2009 au 1er octobre 2009 et qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;
Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation par le Collège communal en date du 28 décembre 2009 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :
« [...]
Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 31 juillet 2006 pour les motifs suivants :
- hauteur sous corniche inférieure à 7,00 m (6 mètres);
- implantation du bâtiment sur une seule limite mitoyenne;

Considérant que les conditions prévues par le Code wallon sont rencontrées;
Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 28 octobre 2009;
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 16 septembre 2009 au 1er octobre 2009;
Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;
Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :
- implantation à front de voirie
- ouverture de baies dans le pignon;
Considérant que la demande vise à réaliser une habitation à trois façades;
Vu les photos jointes à la demande et déterminant les caractéristiques du bâti existant;
Considérant que la dérogation sollicitée pour l'implantation est favorable au réclamant ainsi que le souligne le Collège dans son rapport bien motivé;
Considérant que la hauteur sous corniche du projet reste assez similaire à celle du contexte bâti avoisinant;
Considérant que l'implantation proposée présente une bonne articulation avec le contexte bâti existant;
Considérant que les baies réalisées dans le pignon droit restent conformes au Code Civil;
Considérant qu'il peut être fait application des articles 113 et 114 du CWATUP;
Considérant que le projet est suffisamment conforme au contexte existant;

J'émets un avis favorable sur les dérogations sollicitées à la condition suivante:
- sans préjudice du droit des tiers»;

Décide :

Article 1er : le permis sollicité par la S.A. THOMAS ET PIRON pour le compte GUTTADAURIA-SCARCELLA est octroyé.

Article 2 : Les titulaires du permis devront respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué produit ci-dessus.

Article 3 : Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 7 janvier 2015.
[...]";

Considérant que l'auditeur rapporteur chargé de l'instruction de l'affaire a déposé un rapport rédigé 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; qu'il a en effet estimé que les deux moyens invoqués à l'appui de la requête unique n'étaient pas fondés et que le recours n'appelait que des débats succincts;

Considérant que le requérant prend notamment 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), de l'erreur manifeste d'appréciation, de la méconnaissance de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'adage "patere legem quam ipse fecisti"; que, dans une première

branche, il reproche plus particulièrement à la décision du fonctionnaire délégué de ne donner "aucune motivation, ni en fait ni en droit, permettant de justifier et voire même de comprendre le caractère exceptionnel de la dérogation accordée"; qu'il affirme que la motivation de l'acte attaqué n'explique pas en quoi la dérogation lui serait favorable et qu'en toute hypothèse "ce caractère prétendument plus favorable est insuffisant pour justifier son caractère exceptionnel et sa conformité avec la destination générale de la zone";

Considérant que la première partie adverse répond que l'octroi de la dérogation au règlement communal est motivé, raisonnable et proportionné au but poursuivi, à savoir la formation d'un "ensemble urbain cohérent en fonction de l'existant et des volumes pour une implantation sur deux [?] rues";

Considérant que la seconde partie adverse répond en substance que le caractère exceptionnel des dérogations est motivé par le fonctionnaire délégué "en raison du fait que la dérogation sollicitée pour l'implantation est favorable au réclamant"; qu'elle soutient également à l'inverse qu'en l'absence d'une telle dérogation, "le réclamant aurait vu se coller en mitoyenneté une maison d'habitation", et qu'il "est sans intérêt, bien entendu, à critiquer pareille dérogation";

Considérant, sur la première branche du premier moyen, que les articles 113, alinéa 1er, et 114 du CWATUP, tels qu'applicables en l'espèce, sont rédigés de la manière suivante :

Article 113, alinéa 1er.

" 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";

Article 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 1er, 3";

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les dérogations à un permis d'urbanisme ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel; que cette restriction impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions

propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation; qu'ainsi le fonctionnaire délégué doit motiver le caractère exceptionnel de la dérogation lequel s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que ni les prescriptions littérales ni les prescriptions graphiques du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Saint-Ghislain du 31 juillet 2006 ne figurent au dossier administratif; que l'existence de dérogations audit R.C.U. n'est néanmoins pas contestée par les parties;

Considérant que la décision qui accorde les dérogations, second acte attaqué, repose sur les motifs suivants :

" Considérant que la dérogation sollicitée pour l'implantation est favorable au réclamant ainsi que le souligne le Collège dans son rapport bien motivé;
Considérant que la hauteur sous corniche du projet reste assez similaire à celle du contexte bâti avoisinant;
Considérant que l'implantation proposée présente une bonne articulation avec le contexte bâti existant;
Considérant que les baies réalisées dans le pignon droit restent conformes au Code Civil;
Considérant qu'il peut être fait application des articles 113 et 114 du CWATUP;
Considérant que le projet est suffisamment conforme au contexte existant";

Considérant que le premier acte attaqué reprend in extenso ladite décision du fonctionnaire délégué et n'apporte aucune précision supplémentaire; que si une telle motivation peut être suffisante pour justifier la compatibilité du projet au contexte bâti existant, il n'en reste pas moins qu'il ne ressort pas de cette motivation ni même du dossier administratif qu'il existe des circonstances exceptionnelles qui autorisent qu'il soit dérogé au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation non mitoyenne et la hauteur sous corniche, inférieure à celle fixée par le R.C.U., de la construction projetée; qu'il importe peu que cette dernière dérogation soit mineure;

Considérant que, certes, l'implantation en retrait de la limite de la parcelle contiguë à celle du requérant apparaît a priori, au vu des plans, favorable au requérant; que celui-ci objecte cependant, non sans pertinence, que tel n'est pas le cas dans la mesure où des vues sont ainsi autorisées sur sa propriété, fussent-elles conformes au Code civil, et que les véhicules ayant accès aux garages situés au fond de la parcelle litigieuse longeront sa propriété, lui causant des désagréments; que le requérant fait valoir que la servitude de passage aurait pu être créée de l'autre côté de la parcelle, laquelle ne jouxte pas à cet endroit d'habitation; qu'il n'apparaît pas ainsi de la motivation de la dérogation que le fonctionnaire délégué a examiné concrètement la nécessité de l'accorder, telle quelle, pour la réalisation optimale du projet;

Considérant, dès lors, que les conclusions de l'auditeur ne peuvent être partagées;

Considérant qu'il y a lieu par conséquent de renvoyer la cause à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1er.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le trente août deux mille dix par :

Mmes	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. S. GUFFENS.