

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.668 du 27 septembre 2010

A. 176.004/XIII-4257

En cause : **HANSART** Jean-Yves,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

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.

Parties intervenantes :

1. **le PAIGE** Michel,
 2. **DE MORTIER** Claude-Bernadette,
- ayant tous deux élu domicile
Fond du Rondia 15
1348 Louvain-la-Neuve.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 août 2006 par Jean-Yves HANSART qui demande l'annulation du permis d'urbanisme octroyé le 26 juin 2006 par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial à Monsieur et Madame le PAIGE pour la construction d'un abri de jardin sur un bien situé à Louvain-la-Neuve, Fond du Rondia 15, et cadastré section B, n° 90e3;

Vu l'arrêt n° 169.678 du 2 avril 2007 accueillant la requête en intervention introduite par Michel le PAIGE, rejetant la requête en intervention introduite par son épouse et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 13 avril 2007 par la partie requérante;

Vu la requête introduite le 28 juin 2007 par laquelle Monsieur et Madame le PAIGE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 12 juillet 2007 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante, la lettre valant dernier mémoire de la partie adverse et le dernier mémoire des parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 2 août 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 2 septembre 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. ALEXANDRE, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse et M. le PAIGE comparaissant en personne;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 169.678 du 2 avril 2007 qui a rejeté la demande de suspension de l'exécution du permis attaqué;

Considérant que les intervenants soulèvent une exception d'irrecevabilité de la demande en raison du défaut d'intérêt à agir; qu'ils relèvent d'abord que c'est à tort que le requérant soutient que le projet d'abri est implanté à dix mètres de sa maison alors que la plus courte distance entre la maison existante et le coin de l'abri le plus proche est de 14,16 mètres soit une distance de 40 % supérieure à celle annoncée; qu'il soutient que les vues depuis le jardin et la cuisine en contre-bas sont à peu près nulles étant donné la hauteur de la haie et la hauteur limitée de l'abri; qu'il note que, depuis la maison HANSART, l'abri projeté n'est pas dans la perspective vers l'espace vert mentionné; qu'il indique aussi qu'il suffit de rehausser légèrement la haie (deux mètres depuis son jardin plutôt que depuis le piétonnier) pour masquer complètement le projet;

Considérant que les personnes dont l'environnement va être modifié par l'exécution d'un permis d'urbanisme ont en principe un intérêt suffisant pour agir devant le Conseil d'Etat; qu'en l'espèce, le requérant est voisin immédiat du projet litigieux; que la construction de l'abri de jardin autorisé modifiera le cadre environnant du requérant d'une façon qu'il peut percevoir comme défavorable; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du règlement communal d'urbanisme de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve approuvé par arrêté ministériel du 18 août 1993, modifié par arrêté ministériel du 19 mars 1998 et, plus particulièrement, des prescriptions relatives à la sous-aire 1/4 d'habitat en ordre semi-ouvert à caractère résidentiel, de la violation des articles 4, 19, 78, 113, 114, 116, 119 à 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'excès, voire du détournement de pouvoir; qu'il estime que le projet litigieux est situé en sous-aire 1/4 d'habitat en ordre semi-ouvert à caractère résidentiel par application du règlement communal d'urbanisme de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve; que, selon lui, le projet litigieux déroge en deux points, à tout le moins, au règlement communal d'urbanisme, à savoir en ce qui concerne la superficie des abris de jardins et en ce qui concerne leur hauteur sous gouttière; qu'il relève que l'avis d'enquête ne mentionnait nullement ces dérogations et que la partie adverse n'a pas octroyé de dérogation à ces prescriptions du règlement communal d'urbanisme;

Considérant que le champ d'application du règlement communal d'urbanisme de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est circonscrit de la façon suivante :

- " Nonobstant l'application des articles du Code wallon de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et du patrimoine, notamment les articles :
- 41, 42 ou 42 bis et suivants (traitant de la délivrance du permis de bâtir),
 - 53 et suivants (traitant de la délivrance du permis de lotir),
 - 309 à 322 (traitant du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme),
 - 322/1 à 322/8 (traitant de l'isolation thermique et de la ventilation des bâtiments (voir arrêté du Gouvernement wallon du 15/2/1996, M.B. du 10/8/1996),
 - 322/9 à 322/11 (traitant de l'accès des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite),
 - 322/12 à 25 (traitant du règlement général sur les bâtisses en site rural),
 - 322/26 à 322/37 (traitant du règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité),
- nonobstant le respect des plans d'alignement en vigueur ainsi que celui des lois et des règlements généraux en matière de grande voirie, et en l'absence d'un plan particulier d'aménagement ou d'un permis de lotir dûment autorisé et non périmé, le présent règlement communal d'urbanisme est d'application, c'est-à-dire pour :
- les actes et travaux soumis ou non à une demande de permis de bâtir;
 - les demandes de permis de lotir;
 - les demandes de modification des permis de lotir alors même qu'ils aient été délivrés avant la mise en application du présent règlement";

Considérant qu'il ressort de ce libellé que ce règlement s'applique en l'absence d'un permis de lotir dûment autorisé et non périmé; que, dès lors qu'un tel permis de lotir existe pour le terrain litigieux, le règlement communal d'urbanisme invoqué est inapplicable en l'espèce;

Considérant que le règlement d'urbanisme dont la méconnaissance est alléguée à l'appui du premier moyen n'étant pas applicable, le moyen manque en droit;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation du CWATUP et, plus particulièrement de ses articles 92, 102, 113 et 114, 119 à 123, de la violation du permis de lotir dit de "Bruyères II" délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve le 18 mai 1990, de la violation du décret du conseil régional wallon du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement et, plus particulièrement, de son article 64, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'excès, voire du détournement de pouvoir; qu'il estime que le projet litigieux déroge manifestement aux règles du permis de lotir pour ce qui est de la hauteur du pavillon de jardin; qu'en ce qui concerne l'atteinte à la destination générale de la zone, son caractère architectural et l'option urbanistique visés par les

prescriptions du permis de lotir, le requérant fait valoir qu'il apparaît du plan annexé au permis de lotir que la propriété des intervenants, laquelle s'étend sur deux parcelles cadastrales et développe trois hauteurs maximales autorisées (altimétries maximales), à savoir :

- à front de voirie : 114,5 et 115,5 mètres;
- zone de bâtisse : 124 et 125 mètres;
- zone arrière du jardin : 114,5 et 115,5 mètres;

qu'il ajoute que le projet litigieux se situe dans la zone arrière du jardin; que, selon le requérant, les hauteurs maximales autorisées pour toute construction à l'endroit litigieux sont d'un mètre au-dessus du niveau du sol et que cette exigence s'expliquerait par la double considération suivante :

- a) d'une part, le niveau du sol à l'endroit de l'implantation litigieuse est plus bas que le niveau moyen du sol du jardin du demandeur de permis, lequel apparaît également des plans de la demande à 114,5 et 115,5 mètres, soit précisément à la hauteur maximale admissible des constructions à l'emplacement considéré.
- b) d'autre part, la volonté manifestement exprimée par l'auteur du permis de lotir à l'endroit litigieux et tenant compte de la hauteur du niveau moyen du sol des parcelles concernées a été de n'admettre aucune construction dans le fond des parcelles appartenant au pétitionnaire;

qu'il soutient que la dérogation accordée contreviendrait donc à la destination générale de la zone, à son caractère architectural ainsi qu'à l'option urbanistique retenue par le permis de lotir;

qu'il relève, par ailleurs, qu'en ce qui concerne le défaut de motivation du caractère exceptionnel de la dérogation accordée, une dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel, ce qui suppose nécessairement que, lors de l'octroi d'une dérogation, le caractère exceptionnel dont question soit formellement motivé, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce; qu'à ce sujet, le requérant estime que l'acte attaqué se contente d'énoncer que la hauteur maximum autorisée par le permis de lotir est irréaliste; que ceci irait, selon lui, de soi, en raison du niveau moyen du sol dans la propriété des intervenants et de la volonté de l'auteur du permis de lotir de n'autoriser aucune construction en fond de parcelle; qu'il expose encore que "motiver l'octroi de la dérogation par la nécessité de déroger ne constitue bien évidemment pas une motivation adéquate du caractère nécessairement exceptionnel de toute dérogation" et ce, d'autant plus que l'acte attaqué ne répond pas à la motivation de la décision communale de refus de permis d'urbanisme;

Considérant que la partie adverse répond que le Gouvernement de la Région wallonne peut accorder des dérogations aux prescriptions d'un permis de lotir si le projet est compatible avec la destination générale de la zone concernée, son caractère architectural et son option urbanistique et ce, uniquement à titre exceptionnel; qu'elle estime avoir examiné la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, ainsi que cela ressort de la motivation suivante de l'acte attaqué :

- " Considérant que la construction épouse le relief naturel du terrain dans la zone; qu'elle s'intègre correctement au cadre bâti et non bâti environnant tant par son gabarit (volume simple couvert d'une toiture à double versant), que par les matériaux utilisés (identiques à ceux de la construction principale);
Considérant que par sa volumétrie, son implantation sur la parcelle, la configuration des lieux, la présence d'un écran végétal du côté de l'espace public, ce bâtiment de très faible superficie sera peu perceptible et compatible avec le voisinage; qu'il ne met pas en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural; que la dérogation répond donc aux conditions fixées par l'article 113 précité du Code et peut, dès lors, être accordée";

qu'elle constate que cette motivation n'est pas critiquée par le requérant et qu'elle est pertinente et adéquate; qu'en ce qui concerne le caractère exceptionnel de la dérogation, la partie adverse estime qu'elle a suffisamment motivé la décision comme suit :

- " Considérant que les volumes annexes ne sont pas interdits sur la parcelle;
Considérant que la hauteur maximum admise pour le faîte de la construction est de $\pm 1,00$ m par rapport au niveau moyen du terrain au droit du projet au vu des indications fournies par les prescriptions graphiques du lotissement;
Considérant que pareille hauteur est irréaliste et ne permet aucune construction dans la zone de jardin; que la dérogation est dès lors justifiée";

qu'elle ajoute qu'une dérogation pour la hauteur n'apparaît pas déraisonnable et permet de justifier son caractère exceptionnel, étant donné que la hauteur prescrite par le permis de lotir est "particulièrement faible" et que "le projet est visé par le permis de lotir";

Considérant que, selon les intervenants, la critique relative à la hauteur de la construction projetée est absurde puisqu'il s'agit de la dérogation signalée dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme; qu'ils ajoutent que le requérant, tout comme le collège des bourgmestre et échevins d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, se trompe en ce qui concerne les altimétries de la parcelle litigieuse; qu'ils exposent ainsi que ces hauteurs sont mentionnées sur les plans de la demande de permis d'urbanisme et que, d'après les hauteurs du sol, cela laisse un peu plus d'un mètre de hauteur pour d'éventuelles constructions sans dérogation; qu'en outre, ils estiment que l'affirmation selon laquelle la volonté de l'auteur du permis de lotir était de n'admettre aucune construction dans la zone de jardin est totalement fantaisiste, puisqu'il existe au permis

de lotir une zone non aedificandi interdisant toute construction en élévation (article 4.5) et que les règles de lotissement signalent sous le titre "7. cour et jardin", à l'article 7.2, que "toute construction même provisoire est soumise aux mêmes règles que la principale"; qu'en ce qui concerne l'implantation de l'abri litigieux, ils estiment qu'une telle implantation dans la zone de bâtisse aurait eu pour conséquence qu'il se trouverait à 1,65 mètre des fenêtres de leur "séjour", alors que l'implantation prévue par le permis d'urbanisme litigieux se trouve à 14,16 mètres des fenêtres des chambres de la maison du requérant;

Considérant que l'article 114 du CWATUP est rédigé comme suit :

- " Art. 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 1^{er}, 3/";

Considérant que l'arrêté attaqué porte ce qui suit :

- " Considérant que les volumes annexes ne sont pas interdits sur la parcelle;
Considérant que la hauteur maximum admise pour le faîte de la construction est de $\pm 1,00$ m par rapport au niveau moyen du terrain au droit du projet au vu des indications fournies par les prescriptions graphiques du lotissement;
Considérant que pareille hauteur est irréaliste et ne permet aucune construction dans la zone de jardin; que la dérogation est dès lors justifiée";

Considérant qu'en critiquant la prescription du permis de lotir pour la tenir comme "irréaliste", l'acte attaqué ne motive nullement le caractère exceptionnel de la dérogation qu'il accorde mais constitue bien davantage une critique d'une prescription du permis de lotir; qu'en effet, il ne justifie nullement le caractère exceptionnel de la dérogation dans le cas d'espèce mais condamne ladite prescription en tant qu'elle "ne permet aucune construction dans la zone de jardin" par une considération d'ordre général;

Considérant que, dès lors, le moyen est fondé,

DE C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme octroyé le 26 juin 2006 par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial à Monsieur et Madame le PAIGE pour la construction d'un abri de jardin sur un bien situé à Louvain-la-Neuve, Fond du Rondia 15, et cadastré section B, n° 90e3.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 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 vingt-sept septembre deux mille dix par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M. DAOUT,	conseiller d'Etat,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.