

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.415 du 5 avril 2011

A. 180.226/XIII-4425

En cause : **BUTERA** Gerlando,
ayant élu domicile chez
Me André DONNET, avocat,
place du Pilon 17
7190 Ecaussinnes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 janvier 2007 par Gerlando BUTERA qui demande l'annulation de la décision du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 13 novembre 2006, lui refusant le permis d'urbanisme sollicité pour la construction d'une habitation unifamiliale sur le lot n° 35 du lotissement du "Domaine de Bel air", cadastré à Ecaussinnes, section B, n° 32e1;

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;

Vu l'ordonnance du 14 février 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 mars 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. VAN GANSEN, loco Me A. DONNET, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 24 novembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins d'Ecaussinnes délivre un permis de lotir à la société anonyme (S.A.) IMWO INVEST, dans le périmètre des rues Jean Jaurès, Ernest Martel, Bel Air et N532 à Ecaussinnes, en vue de la division d'un terrain en 99 lots. Ce lotissement est dit "Domaine de Bel Air".

Le cahier des prescriptions urbanistiques du lotissement prévoit notamment que la "zone d'emprise de bâtisse pour les bâtiments unifamiliaux ou bifamiliaux en ordre semi-ouvert" est "destinée à accueillir la construction de l'immeuble composé d'un bâtiment principal et éventuellement d'un bâtiment secondaire".

S'agissant de ladite zone, il est aussi précisé ce qui suit :

" Implantation pour maison en bâtiment principal isolé
Le bâtiment principal sera implanté en continu ou partiellement sur le front de bâtisse. Il sera distant de 4 mètres au moins de la limite parcellaire ou pourra être semi-mitoyen par l'intermédiaire d'un bâtiment secondaire.
En cas d'ensemble bâti, celui-ci sera constitué par un bâtiment secondaire battant par adossement contre le mur pignon ou soit par adossement ou en appentis contre le mur gouttereau arrière du bâtiment principal.
Lorsque le bâtiment secondaire bât contre le mur pignon du bâtiment principal, il sera implanté jusqu'en limite parcellaire latérale et son front de bâtisse n'excédera pas le nu du front de bâtisse du bâtiment principal".

En ce qui concerne les matériaux de parement, le permis de lotir prescrit une "maçonnerie apparente de teinte rouge-brun et d'aspect rugueux".

Par une délibération du 10 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins d'Ecaussinnes adopte un "erratum" au cahier des prescriptions urbanistiques du permis de lotir. Ainsi, à la page 8 des prescriptions applicables aux

"bâtiments unifamiliaux et bifamiliaux en ordre semi-ouvert", il remplace notamment "lots [...] 34 à 01" par "lots 34 à 40".

Le permis de lotir fait encore l'objet de modifications adoptées par une délibération du collège des bourgmestre et échevins du 19 septembre 2005, en vue de modifier la teinte de la maçonnerie en brique de parement. Ces modifications autorisent une maçonnerie de parement "d'aspect rugueux et en briques de ton :

1. Uniforme rouge, brun, rouge orangé, avec rejointoyage soit ton sur ton avec la brique, soit de ton moyen;
2. Peintes ou enduites en blanc, blanc cassé de gris à beige clair".

2. Le requérant acquiert la parcelle n° 35 du lotissement "Domaine de Bel Air", par un acte notarié du 17 janvier 2006. Cette parcelle est située en "ordre semi-ouvert", selon l'erratum susmentionné.

Elle est également située en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

3. Le 23 janvier 2006, le requérant dépose une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation sur cette parcelle. Ce projet contient, aux termes de la demande, une dérogation aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne la "lucarne avant".

4. Le 6 février 2006, la commune d'Ecaussinnes adresse au requérant un courrier l'informant de ce que le projet semble encore déroger aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne l'implantation du bâtiment secondaire, la hauteur du mur gouttereau, l'emplacement des tabatières et la teinte du parement.

Le jour même, l'architecte du requérant adresse un courrier de justification de ces dérogations à l'administration communale.

5. Le 9 février 2006, la commission communale consultative d'aménagement du territoire et de l'urbanisme d'Ecaussinnes donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

6. Une enquête publique est organisée du 13 au 28 février 2006. Aucune réclamation n'est déposée.

7. Le 13 mars 2006, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable conditionnel sur le projet, estimant que "les dérogations précitées ne

semblent pas compromettre l'option architecturale visée par les prescriptions du lotissement et pourraient être admises".

De l'aveu des requérants, ceux-ci entreprennent la réalisation des travaux pour lesquels le permis est sollicité dès réception de cet avis.

8. Le 19 avril 2006, le fonctionnaire délégué refuse les dérogations sollicitées, concluant que "le projet s'écarte beaucoup trop des prescriptions du lotissement; qu'il pourrait être admis moyennant la rehausse du volume principal à 4m de manière continue et pour autant que l'ensemble soit déplacé de manière à ce que le volume secondaire soit établi en mitoyen".

9. Les requérants déposent des plans modificatifs et une note justificative le 4 mai 2006.

Les modifications portent sur la suppression de la lucarne avant, l'alignement de la tabatière sur la toiture arrière par rapport à la baie du dessous, le rehaussement du mur gouttereau et sur le choix de la brique. Le projet maintient par contre l'emplacement du volume secondaire.

10. Une nouvelle enquête publique est organisée du 13 au 28 juin 2006, au cours de laquelle aucune réclamation n'est déposée.

11. Le 29 juin 2006, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation sollicitée. Il considère en outre que la teinte des nouvelles briques proposées n'est pas précisée et ne permet donc pas de statuer sur le respect des prescriptions du permis de lotir.

En ce qui concerne l'implantation du volume secondaire, le fonctionnaire délégué estime qu'elle "s'écarte complètement de l'option urbanistique visée par le lotissement qui précise que les volumes secondaires latéraux doivent être implantés en mitoyenneté; que cette imposition est un élément essentiel du lotissement".

12. Le collège des bourgmestre et échevins d'Ecaussinnes refuse le permis d'urbanisme par une décision du 17 juillet 2006.

13. Le 3 août 2006, l'architecte du requérant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

Le 22 août 2006, l'architecte adresse un complément à son recours, par lequel il expose les raisons pour lesquelles, en ce qui concerne l'implantation du volume secondaire, il est "difficile de répondre au règlement". En ce qui concerne la brique de parement, l'architecte considère qu'elle est de teinte rouge-brun, mais nuancée et qu'elle ne présente plus de dérogation aux prescriptions.

14. Le 1^{er} septembre 2006, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet; elle estime que l'option urbanistique relative à l'implantation du volume secondaire est fondamentale et qu'il y a lieu de la respecter "en inversant le plan de manière à implanter le garage sur la limite parcellaire de gauche". Par contre, en ce qui concerne les matériaux de parement, la commission estime que ceux-ci sont conformes aux prescriptions modifiées du lotissement.

15. Le 16 octobre 2006, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) adresse au ministre une proposition de décision de refus du permis d'urbanisme.

16. Le 13 novembre 2006, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est essentiellement motivé, d'une part, par référence à l'avis du fonctionnaire délégué du 29 juin 2006 et, d'autre part, comme suit :

" Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que l'avis susmentionné du Fonctionnaire délégué se révèle particulièrement pertinent et fondé; qu'il convient de s'y rallier; qu'en effet, l'implantation retenue pour le volume secondaire - en recul d'une limite parcellaire latérale - met en péril l'option urbanistique du lotissement qui impose l'implantation des volumes secondaires en mitoyenneté pour ce type de lot;

Considérant que le garage pourrait facilement trouver place à la gauche du volume principal; que les arguments avancés par l'architecte des demandeurs et relatifs à l'orientation sont peu crédibles, ce dernier ayant prévu, au sud, un dressing et une chambre;

Considérant que si les demandeurs souhaitaient une habitation isolée, ils pouvaient acquérir dans le lotissement un des lots prévus à cet effet;

Considérant, également, que les briques de parement, de type Desimpel retro Tiffany, sont de teinte rouge multicolore; qu'une telle teinte nuancée n'est pas autorisée par les prescriptions du lotissement, telles que modifiées en date du 19 septembre 2005;

Considérant, en conséquence, qu'au vu des éléments développés, le permis ne peut être délivré".

Cette décision est notifiée au requérant par un courrier recommandé du 16 novembre 2006;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation "des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, de l'insuffisance de motivation, de l'erreur, de l'illégalité, de la contradiction des motifs, de l'excès de pouvoir, du principe général de bonne administration, et plus particulièrement de l'appréciation raisonnable, du principe général d'égalité et de non-discrimination entre les citoyens, des articles 10, 11 et 11bis de la Constitution, des articles 102 à 106 et plus particulièrement de l'article 103 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 113 et 114 du CWATUP";

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation du volume secondaire, soit la première dérogation refusée, il soutient à titre principal que les prescriptions du plan de lotissement y relatives ne sont pas d'application au lot n° 35, la version originale des prescriptions visant les lots "34 à 01" et l'erratum apporté par le collège des bourgmestre et échevins d'Ecaussinnes étant irrégulier au vu des articles 102 à 106 du CWATUP; qu'il ajoute que les dispositions planologiques ne peuvent pallier cette lacune;

Que, subsidiairement, le requérant fait valoir que la partie adverse ne motive pas l'acte attaqué quant à la raison pour laquelle il faudrait considérer l'implantation des volumes secondaires en mitoyenneté comme une option essentielle du lotissement, à laquelle il ne serait pas possible de déroger; qu'il estime qu'il s'agit "d'une prescription typologique d'ordre purement esthétique étant censée conférer une unité architecturale à certaines zones du lotissement"; qu'il relève que le cahier des "charges" [lire : des prescriptions urbanistiques] n'impose pas aux candidats bâtisseurs de construire un volume secondaire en mitoyen, ceux-ci pouvant également ériger une habitation en ordre ouvert sans annexe latérale plutôt qu'une habitation en ordre semi-ouvert; qu'il se prévaut de la disposition du cahier des prescriptions urbanistiques relative à la zone d'emprise de bâtisse qui permet d'accueillir "éventuellement un bâtiment secondaire", ce qui rendrait d'autant plus admissibles les demandes de dérogation; qu'il précise que le schéma directeur de la zone de Bel Air ne prévoit pas une telle prescription; qu'il ajoute qu'une dérogation "autrement plus importante" a été octroyée au propriétaire du lot n° 17 en vue de la construction de sa maison perpendiculairement à la route; que, selon lui, les principes de non-discrimination et de bonne administration implique qu'il n'existe aucune raison objective qui justifierait qu'il en aille autrement dans son cas;

Qu'il soutient encore que les prescriptions urbanistiques du lotissement sont contradictoires et rendent impossible l'implantation d'un garage en limite mitoyenne droite, en raison de la plantation d'un arbre dont la présence empêche tout

accès à un tel garage et que l'implantation d'un volume secondaire en zone "mitoyenne gauche" est impossible au vu de l'étroitesse de cette zone;

Qu'il affirme enfin que la partie adverse n'a pas répondu de manière adéquate aux arguments contenus dans le courrier de son architecte du 22 août 2008, déposé dans le cadre du recours administratif devant le ministre; qu'il ajoute que la considération de l'acte attaqué relative à l'orientation des pièces est inexacte, car il ressort des plans déposés que le séjour du requérant bénéficie également de l'ensoleillement des fenêtres situées en pignon gauche; qu'il justifie cette conception architecturale par les nécessités d'économie d'énergie, par le souci de préserver l'ensoleillement de la parcelle n° 34 et par le caractère absurde du déplacement du bâtiment du requérant qui déséquilibrerait la physionomie de l'implantation;

Considérant qu'en ce qui concerne la teinte de la brique de parement, soit la seconde dérogation refusée, le requérant soutient que cette teinte est conforme aux prescriptions actuelles du lotissement et qu'en outre, des briques de même type ont été admises pour un autre lot du même lotissement; qu'il précise que la brique "retro Tiffany" projetée est de teinte "rouge multicolore" et dépose un reportage photographique;

Considérant que, dans son mémoire en réplique et son dernier mémoire, le requérant reproduit l'argumentation contenue dans sa requête;

Considérant qu'un exposé des moyens implique l'indication de la règle de droit qui aurait été violée et l'indication de la manière dont elle l'aurait été; que le requérant n'expose pas la manière dont la partie adverse, en adoptant l'acte attaqué, aurait commis une violation de l'article 11bis de la Constitution; que le moyen est donc imprécis et, partant, irrecevable, en ce qu'il invoque cette disposition;

Considérant qu'au plan de lotissement, il n'est pas contesté que le lot n° 35 se situe dans la zone réservée aux "bâtiments unifamiliaux ou bifamiliaux en ordre semi-ouvert";

Considérant que le cahier des prescriptions urbanistiques originaire visait dans les prescriptions applicables aux "bâtiments unifamiliaux ou bifamiliaux en ordre semi-ouvert" les "lots 1 à 13, 17 à 26, 34 à 01, 43 à 52, 55, 56, 83 à 95"; que les "lots 14 à 16, 27 à 33, 41, 42, 53, 54, 57 à 82" étaient destinés à recevoir des "bâtiments unifamiliaux en ordre ouvert"; qu'un "erratum" au cahier des prescriptions urbanistiques a été adopté par le collège des bourgmestre et échevins d'Ecaussinnes le 10 novembre 2004, remplaçant notamment, à la page 8, "lots [...] 34 à 01" par "lots 34 à 40";

Considérant qu'il est manifeste, au vu, d'une part, de la situation planologique et, d'autre part, de l'énoncé "en miroir" des parcelles situées soit en ordre ouvert, soit en ordre semi-ouvert, que le cahier original des prescriptions urbanistiques contenait une erreur de plume en ne visant pas expressément les lots 35 à 40 comme "bâtiments unifamiliaux ou bifamiliaux en ordre semi-ouvert"; qu'il y a d'ailleurs lieu d'observer que le lot 01 n'existe pas tandis que le lot 1 est lui-même expressément visé par ailleurs; que le requérant ne peut dès lors être suivi en ce qu'il soutient que sa parcelle ne serait pas visée par les prescriptions du cahier relatives à ce type de bâtiments;

Considérant qu'au moment de l'adoption de l'acte attaqué, l'article 113 du CWATUP disposait 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";

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle; que seule, l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'Etat, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise;

Considérant qu'en l'espèce, les motifs de l'acte attaqué indiquent notamment que "l'implantation retenue pour le volume secondaire - en recul d'une limite parcellaire latérale - met en péril l'option urbanistique du lotissement qui impose l'implantation des volumes secondaires en mitoyenneté pour ce type de lot"; que l'acte attaqué fait également siens les motifs de la décision, en première instance, de refus de dérogation du fonctionnaire délégué selon laquelle le projet "s'écarte complètement de l'option urbanistique visée par le lotissement qui précise que les volumes secondaires latéraux doivent être implantés en mitoyenneté; que cette imposition est un élément essentiel du lotissement";

Considérant que les arguments avancés par le requérant pour justifier qu'il y soit dérogé ne peuvent être retenus;

Considérant, en effet, qu'il est vain pour le requérant de soutenir que s'il n'avait pas opté pour la construction d'un volume secondaire, sa maison aurait été en "ordre isolé", dès lors que telle n'est pas l'option qu'il a choisie; que, de plus, le fait que la zone d'emprise de bâtisse permette d'accueillir "éventuellement un bâtiment secondaire" n'implique nullement qu'un tel bâtiment secondaire ne pourrait pas répondre à l'exigence de mitoyenneté prévue par le cahier des prescriptions urbanistiques; qu'au contraire, la lecture combinée de ces prescriptions permet de déduire qu'il est possible qu'un bâtiment secondaire, implanté en mitoyenneté, soit partiellement établi dans la zone d'emprise de bâtisse;

Considérant, plus précisément, que le requérant ne démontre pas l'impossibilité de construire un volume secondaire en mitoyen, que ce soit à gauche ou à droite de la zone de bâtisse; qu'en effet, les prescriptions du lotissement n'imposent pas la création d'un volume secondaire faisant office de garage ni que tout volume secondaire construit ait une telle destination;

Considérant, par ailleurs, que s'agissant de l'ensoleillement du séjour et des économies d'énergie qu'empêcherait l'implantation du volume secondaire sur la gauche du bâtiment principal, que les plans montrent que cette pièce est principalement ouverte vers l'arrière et ne dispose sur le pignon latéral gauche que d'une fenêtre d'une largeur totale de 1,20 m; que, dès lors, en estimant que "les arguments avancés par l'architecte des demandeurs et relatifs à l'orientation sont peu crédibles, ce dernier ayant prévu au sud, un dressing et une chambre", la partie adverse a suffisamment et adéquatement répondu auxdits arguments;

Considérant que l'absence alléguée de prescriptions relatives à l'implantation des bâtiments, dans le schéma directeur de la zone de Bel Air, outre qu'elle n'est étayée par aucun document, n'a pas pour effet d'empêcher le permis de lotir de prévoir de telles prescriptions;

Considérant que la situation de la parcelle n° 17 n'est, à la consultation du plan de lotissement, pas comparable à celle de la parcelle du requérant; que le caractère exceptionnel de la dérogation octroyée est en effet motivé par le fonctionnaire délégué en raison notamment de "l'aspect particulier de la zone de bâtisse, de forme trapézoïdale et assez étroite à l'avant"; que l'acte attaqué ne méconnaît donc pas les principes d'égalité et de non-discrimination;

Considérant, en conséquence, que le requérant ne démontre pas, si ce n'est en opposant sa propre conception du bon aménagement des lieux, en quoi la partie adverse, en estimant que l'implantation en mitoyenneté des volumes secondaires est un élément essentiel du lotissement et en rejetant l'argumentation de

son architecte, aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'ainsi, la partie adverse a motivé à suffisance de droit sa décision de refuser la dérogation à une règle qu'elle juge essentielle;

Considérant que, puisque la partie adverse a estimé que le projet était dérogatoire aux prescriptions du lotissement et que la dérogation ne pouvait être accordée, elle ne pouvait que refuser le permis d'urbanisme sollicité; que, dès lors, le motif lié à la couleur de la brique est surabondant; qu'il n'y a par conséquent pas lieu d'en examiner la légalité;

Considérant que le moyen unique n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq avril deux mille onze par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.