

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 214.514 du 7 juillet 2011

A. 199.530/XIII-5831

En cause : **FAUVIAUX** Louise (décédée),
instance reprise par :

RENEAU Suzanne
ayant élu domicile chez
Me Ronald FONTEYN, avocat,
rue de Florence 13
1000 Bruxelles,

contre :

1. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles,

2. la Commune de Frameries,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 21 janvier 2011 par Louise FAUVIAUX qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins datée du 12 novembre 2010 et communiquée le 23 novembre 2010 à la requérante accordant à M. Dany PRUMÉZ un permis d'urbanisme relatif à la transformation d'un bien sis Route des pâturages, 90 à 7080 NOIRCHAIN, cadastré section B, n° 45 V";

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

Vu l'extrait du registre de l'état civil de la commune de Frameries duquel il ressort que Louise FAUVIAUX est décédée à Mons le 10 mars 2011;

Vu la requête en reprise d'instance introduite le 12 avril 2011 par Suzanne RENEAU, ayant droit de feu Louise FAUVIAUX;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 7 juin 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 30 juin 2011 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A.-S. VERRIEST, loco Me R. FONTEYN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me M. GOUVERNEUR, loco Me E. BALATE, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Louise FAUVIAUX était propriétaire de l'immeuble sis route des Pâturages 88 à Noirchain, voisin du bien objet du permis attaqué. Elle y résidait depuis 1955. Sa fille est l'unique héritière du bien.

2. Vers le mois de février 2009, le nouveau propriétaire voisin, Dany PRUMÉZ, entame des travaux d'extension de son habitation sans autorisation. Il procède à la démolition d'ouvrages existants et réalise des constructions nouvelles. Une plainte est déposée par Louise FAUVIAUX et d'autres voisins.

3. Le 30 avril 2009, Dany PRUMÉZ introduit une première demande de permis visant expressément la transformation de son habitation. Sa demande appelle des dérogations au règlement communal d'urbanisme. Pour cette raison, elle donne lieu à une première enquête publique au cours de laquelle la requérante dépose une réclamation. Elle fait valoir que le projet réduit fortement l'ensoleillement et la luminosité dont elle bénéficie, qu'il porte atteinte à son intimité, qu'un mur privatif n'est pas respecté et qu'il n'y a pas eu d'affichage correct de l'avis d'enquête publique.

4. Ce permis est refusé par une décision du 17 septembre 2009 laquelle dispose par ailleurs que "les titulaires du refus de permis devront introduire une demande de permis de régularisation des éléments litigieux de leur habitation".

5. Le recours introduit par Dany PRUMÉZ à l'encontre de cette décision aurait été déclaré irrecevable.

6. Selon Louise FAUVIAUX, nonobstant le défaut puis le refus du permis susvisé, son voisin a continué les travaux d'extension de son habitation.

7. Le 25 août 2009, Louise FAUVIAUX entame une procédure judiciaire; elle sollicite notamment du juge de paix que son voisin soit condamné à interrompre les travaux litigieux et à détruire les constructions irrégulières. Cette action est pendante.

8. Le 9 avril 2010, des ouvriers sont vus sur le chantier. Les parties adverses en sont avisées. Deux fonctionnaires communaux sont envoyés sur les lieux. Le 10 avril 2010, les ouvriers reviennent et la police locale en dresse le constat.

9. Le 14 mai 2010, Louise FAUVIAUX dépose plainte avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction. Cette plainte est relative à une infraction à la législation sur l'urbanisme et vise Dany PRUMÉZ.

10. Le 16 juin 2010, ce dernier introduit une seconde demande de permis d'urbanisme de régularisation. Le projet modifié emportant deux dérogations au règlement communal d'urbanisme, il est à son tour soumis à enquête publique au cours de laquelle Louise FAUVIAUX dépose une nouvelle réclamation.

11. Le 28 octobre 2010, le collège communal octroie le permis d'urbanisme à Dany PRUMÉZ. Cette décision est notifiée par courrier adressé le

19 novembre 2010 au Bureau COUEZ, conseil technique de Louise FAUVIAUX, reçu le 23 novembre 2010 et communiqué à celle-ci le même jour. A cette décision est annexé l'avis favorable du fonctionnaire délégué, prononcé le 4 octobre 2010.

12. Il s'agit de la décision attaquée, motivée comme suit :

" [...]

Vu les lieux et le bâti existant;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant la réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires;

Vu encore le Règlement communal de police du 27 juin 1978 tel que modifié en matière d'égouttage en date du 24 juin 1999;

Vu également l'article R 277, alinéa 5 du Livre II du Code de l'Eau du 27 mai 2004 modifié par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 06 décembre 2006 relatif au Règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

Vu encore les dispositions du décret du 15 mai 2003 et celles du 21 octobre 2004, modifiant le Code Wallon du Logement et le CWATUP en ce qui concerne les critères de salubrité des logements et «la présence de détecteurs d'incendie»;

Vu la décision de Monsieur le Fonctionnaire délégué, en date du 04 octobre 2010, telle que motivée et libellée, formulant un avis favorable sans préjudice du droit des tiers notamment en matière de mitoyenneté, quant aux dérogations sollicitées par le demandeur et proposées par le Collège communal;

Considérant que dans cette décision, Monsieur le Fonctionnaire délégué précise que le rapport de motivation de l'Auteur de projet justifie :

- La profondeur étagée portée à 13,96m par la correspondance avec la profondeur du bâtiment et de la parcelle, évitant ainsi une «tranche» de 1,96m inexploitable en fond de terrain,
- la construction sur deux niveaux nécessaire au programme minimum d'aménagement de l'habitation pour un couple et deux enfants, compte tenu de la petite surface du corps de logis principal existant;

Considérant encore que le Fonctionnaire délégué estime :

- ❖ Que le programme présenté correspond au gabarit d'une habitation de rangée moyenne,
- ❖ Que le bâtiment principal existant est particulièrement exigu et qu'il est nécessaire de le développer vu la composition familiale du demandeur,
- ❖ Que la configuration parcellaire permet difficilement un autre programme vu l'étroitesse de la partie du bâtiment établie à front de voirie et entraînant la nécessité d'une extension en profondeur;

Considérant en conséquence que dans ce cas particulier les dérogations sont justifiées par l'exiguïté du bâtiment existant et la configuration parcellaire;

Considérant dès lors que le projet est compatible avec la destination générale de la zone concernée et son caractère architectural;

DECIDE :

(1) Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur PRUMÉZ Dany est octroyé.

Le Collège communal en sa séance du 21 octobre 2010, accorde les deux dérogations sollicitées, sans préjudice du droit des tiers notamment en matière de mitoyenneté, comme proposé par Monsieur le Fonctionnaire délégué dans l'avis ci-dessus formulé;

[...]"

Considérant que, par une requête introduite le 12 avril 2011, Suzanne RENEAU demande à reprendre l'instance introduite par son mère, Louise FAUVIAUX, décédée le 10 mars 2011; qu'il y a lieu d'accueillir la reprise d'instance;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé 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, il conclut que la requête unique doit être rejetée;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'illégalité de l'acte quant aux motifs; qu'elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas être motivé au regard du bon aménagement des lieux; qu'elle cite les articles 1^{er}, 113 et 114 du CWATUPE et des extraits d'arrêts du Conseil d'Etat relatifs aux devoirs de l'administration dans l'application des articles 113 et 114, précités; qu'elle soutient que le fonctionnaire délégué n'explique pas que le projet serait conforme au gabarit d'une habitation de rangée moyenne, ce d'autant plus que le projet présente des dérogations notamment quant à la profondeur de la bâtisse principale; qu'elle n'aperçoit pas comment la composition familiale du demandeur permettrait de déroger au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.); qu'elle fait valoir que si le demandeur souhaitait disposer d'une maison suffisamment grande pour accueillir toute sa famille, il aurait pu acquérir une maison dont les dimensions répondaient à ses besoins, sans qu'il faille effectuer des travaux illégaux; qu'à son sens, la configuration parcellaire ne permet pas de justifier le caractère exceptionnel des dérogations étant entendu que le demandeur a délibérément fait le choix d'acheter une maison étroite; qu'elle conclut que l'avis du fonctionnaire délégué ne justifie pas le caractère exceptionnel des dérogations accordées;

Considérant que l'autorisation de réaliser ce projet appelle deux dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune de

Frameries, approuvé par le Gouvernement wallon le 25 octobre 1994; que l'auteur de l'acte attaqué expose de manière non contestée que les dispositions combinées de ce règlement conduisent à appliquer au projet les "prescriptions urbanistiques de l'ordre continu", visées à l'article 15 du R.C.U., quoique le bien soit situé en "aire de bâtisse en ordre discontinu"; que, selon ce règlement, le bâtiment principal ne peut dépasser 12 mètres de profondeur et le volume principal doit être pourvu d'une toiture à deux versants; que, en l'espèce, le projet nécessite deux dérogations au R.C.U.; que, d'une part, la profondeur totale de la parcelle litigieuse est de 13,96 mètres depuis l'alignement, que le bâtiment principal initial compte une profondeur de 6,91 mètres et qu'il se trouve prolongé à une profondeur totale de 13,96 mètres au lieu de 12 mètres; que, d'autre part, il a un toit plat dans les 12 premiers mètres à partir de l'alignement au lieu d'un toit à deux versants;

Considérant que l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUPE, dans le texte applicable à la demande de permis d'urbanisme, établit que des dérogations à un règlement communal d'urbanisme sont possibles à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme; que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce règlement, mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique;

Considérant que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant enfin que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant qu'en l'espèce, le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article 113 du CWATUPE, puisque la requérante s'abstient de décrire la manière dont cette règle aurait été violée par l'acte attaqué; qu'en effet, elle n'indique pas, même implicitement, que la destination générale de la zone, son caractère architectural ou l'option urbanistique seraient mis en cause;

Considérant que l'article 114 du CWATUPE, dans le texte applicable à la demande de permis d'urbanisme, dispose que les dérogations à un R.C.U. sont accordées par le collège communal sur avis préalable du fonctionnaire délégué; que, en l'espèce, le collège communal a décidé d'accorder les deux dérogations après s'être rallié à l'avis favorable du fonctionnaire délégué, annexé au permis litigieux, qui contient lui-même la reproduction d'extraits du rapport favorable rédigé par le collège communal; que, pour justifier le caractère exceptionnel des dérogations, les autorités saisies estiment "que le projet semble être le plus approprié pour viabiliser l'habitation concernée au vu de la superficie parcellaire disponible" et "que la configuration parcellaire permet difficilement un autre programme vu l'étroitesse de la partie du bâtiment établie à front de voirie et entraînant la nécessité d'une extension en profondeur"; qu'à ces considérations relatives à l'exiguïté du bâtiment d'habitation existant, sis pourtant en zone de bâtisse, s'ajoute l'affirmation "qu'il est nécessaire de le développer vu la composition familiale du demandeur"; que ces éléments sont utilisés au soutien des deux dérogations; que, de la sorte, l'auteur de l'acte attaqué convainc que les dérogations ne sont pas accordées par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu que les dérogations sont nécessaires pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que cette justification du caractère exceptionnel des dérogations accordées est dûment motivée en la forme et est adéquate;

Considérant, quant à la critique prise de la violation de l'article 1^{er} du CWATUPE et plus précisément du principe du bon aménagement des lieux, que la requérante s'abstient de décrire la manière dont cette règle et ce principe auraient été violés par l'acte attaqué; que le moyen ne fait valoir qu'un défaut de motivation formelle; que, contrairement à ce qu'affirme la requérante, le permis d'urbanisme attaqué est formellement motivé, notamment par référence au bâti existant et à la configuration particulière des parcelles en cause; que le premier moyen n'est pas fondé.

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 159bis, 156, alinéa 1^{er}, 154, alinéa 1^{er}, 1^o, et 84, § 1^{er}, 1^o, du CWATUPE; qu'elle soutient que la demande de permis d'urbanisme introduite par Dany PRUMÉZ aurait dû être déclarée irrecevable par la première partie adverse dans la mesure où des procès-verbaux ont été dressés à sa charge par le juge d'instruction, du chef d'infraction urbanistique, et qu'aucun jugement ni aucune transaction ne semble avoir été exécuté;

Considérant qu'il ne ressort ni du dossier administratif, ni du dossier de pièces produit par la requérante qu'un procès-verbal de constat d'infractions urbanistiques a été dressé à l'encontre du bénéficiaire du permis; que le moyen manque en fait et que la partie adverse n'avait pas l'obligation de déclarer sa demande de régularisation irrecevable; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 4 et 330 et suivants du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, dans une première branche, elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas répondre à sa réclamation, déposée lors de l'enquête publique; que, dans une seconde branche, elle dénonce un défaut de réponse au courrier de son conseil qui exigeait, le 4 octobre 2010, que la demande de permis d'urbanisme introduite par Dany PRUMÉZ soit déclarée irrecevable en raison de la violation alléguée de l'article 159bis du CWATUPE;

Considérant, sur la première branche du moyen, que la motivation par référence est admise lorsque l'acte ou l'avis auquel l'autorité se rallie est soit reproduit in extenso dans l'acte attaqué soit annexé à celui-ci; que, en l'espèce, l'avis du fonctionnaire délégué, que le collège communal fait sien, est partiellement reproduit dans l'acte attaqué et annexé à celui-ci; que, dans cet avis, le fonctionnaire délégué rappelle les éléments principaux contenus dans le rapport favorable du collège communal du 12 août 2010, par lequel celui-ci répond en détail à la réclamation de la requérante; que, de la sorte, la requérante connaît les raisons pour lesquelles il est passé outre à ses objections; que cette motivation est suffisante et adéquate;

Considérant, sur la seconde branche, que les dispositions visées au moyen ne font pas au collège communal l'obligation de répondre dans l'acte attaqué à une réclamation envoyée postérieurement à l'enquête publique; qu'en tout état de cause, il ressort de l'examen du deuxième moyen que la réclamation formulée n'est pas pertinente; qu'en outre, l'autorité communale y a répondu par un courrier du 18 octobre 2010; que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation de l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUPE, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la motivation inadéquate et insuffisante et, partant, de l'erreur sur les motifs, ainsi que de la violation du bon aménagement des lieux, en ce que l'autorité justifie la décision attaquée par les motifs selon lesquels il y a lieu de faire droit à la demande de permis au nom de contingences propres "à la composition familiale du

demandeur", alors qu'il n'appartient pas au fonctionnaire délégué d'apprécier le bien-fondé d'une dérogation à un règlement d'urbanisme hors les différents objectifs visés à l'article 1^{er} du CWATUPE, au rang desquels ne figure pas la possibilité pour un demandeur de satisfaire ses besoins d'extension spatiale et alors que ceci est d'autant plus vrai qu'aucune balance des intérêts privés des voisins ne résulte de la décision entreprise;

Considérant que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation du principe du bon aménagement des lieux; que la requérante s'abstient en effet de décrire la manière dont ce principe aurait été violé par l'acte attaqué; que les dérogations au R.C.U. sont justifiées par le caractère exigü du bâtiment principal combiné avec la composition de la famille du demandeur; que des contraintes économiques et sociales peuvent justifier le caractère exceptionnel d'une dérogation pour autant que l'administration expose en quoi elles consistent et la nécessité de les admettre; qu'en l'espèce le collège communal, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe, a justifié que les dérogations étaient nécessaires pour la réalisation optimale du projet litigieux en un lieu précis, soumis à une contrainte parcellaire particulière; que la plupart des dérogations à un R.C.U. posent un problème d'équilibre entre les fonds; qu'il ressort de la motivation formelle de l'acte attaqué et du dossier administratif que l'autorité a pesé les incidences des dérogations demandées au regard de l'ensemble des paramètres légaux et de l'intérêt de la requérante, voisine immédiate, notamment au regard de la perte d'ensoleillement invoquée par cette dernière, avant de les octroyer à titre exceptionnel; que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un cinquième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de la motivation inadéquate et insuffisante et, partant, de l'erreur sur les motifs et de la violation du principe de bon aménagement des lieux, en ce que la décision attaquée se fonde sur un dossier administratif exposant que le projet aura une hauteur de 5,67 mètres, alors que, en réalité, la façade fait 7 mètres de hauteur, de sorte que, si cette erreur se confirmait en fait, elle aurait été de nature à modifier l'appréciation de la partie adverse;

Considérant qu'il ressort des plans joints à la demande de permis litigieuse, notamment de la vue axonométrique, que la hauteur sous faite du bâtiment principal tel qu'agrandi est de 5,67 mètres; que, dans la mesure où la requérante ne produit aucune preuve de ce que la hauteur du bâtiment principal serait en réalité de 7 mètres, son argument ne peut être retenu; qu'elle formule d'ailleurs son grief au conditionnel; que l'erreur alléguée n'est pas établie; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de reprise d'instance introduite par Suzanne RENEAU est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Article 4.

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 sept juillet deux mille onze par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. PAQUES.