

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.983 du 25 octobre 2011

A. 194.004/XIII-5368

En cause : **COLLE Philippe,**
ayant élu domicile chez
Mes Yves MAGEROTTE et
Véronique DURY, avocats,
Lahérie 5
6840 Neufchâteau,

contre :

1. **la Commune d'Attert,**
ayant élu domicile chez
Me Elisabeth DERRIKS, avocat,
avenue Louise 486/8
1050 Bruxelles,
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
JUTOMAPI,**
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 septembre 2009 par Philippe COLLE qui demande l'annulation de la décision du collège communal d'Attert du 10 juillet 2009, qui délivre à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) JUTOMAPI un permis d'urbanisme en vue de la construction d'appartements et de maisonnettes pour personnes âgées sur un bien sis à Attert, rue du Bois de Loo, cadastré 1^{ère} division, section D, n^{os} 226 et 227b;

Vu la requête introduite le 28 octobre 2009 par laquelle la S.P.R.L. JUTOMAPI demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 30 octobre 2009 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier 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 les demandes de poursuite de la procédure valant derniers mémoires des parties requérante et intervenante;

Vu l'ordonnance du 30 août 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 octobre 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. DURY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 190.752 du 24 février 2009, qui annule le permis d'urbanisme délivré le 6 juillet 2007 par le collège communal d'Attert à la S.P.R.L. JUTOMAPI en vue de la construction d'appartements et de maisonnettes pour personnes âgées sur un bien sis à Attert, rue du Bois de Loo, cadastré 1^{ère} division, section D, n^{os} 226 et 227b; qu'à la suite de cet arrêt d'annulation, le collège communal d'Attert délivre un nouveau permis d'urbanisme le 10 juillet 2009; qu'il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours, motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20.06.2007 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« [...]

Considérant que la demande de dérogation relative au bandeau horizontal consiste en un geste architectural ponctuel concernant deux des 8 constructions ayant pour effet de mettre en évidence l'entrée piétonne du bâtiment tout en conservant un rythme global nettement vertical, objectif poursuivi par le règlement général sur les bâtisses en site rural [R.G.B.S.R.]; le caractère architectural du village d'Attert étant ainsi préservé. Cette composition est par ailleurs utile pour éviter la banalisation et la monotonie des façades compte tenu de la répétition de plusieurs bâtiments.

Considérant la présence de versants asymétriques ne remettant pas en cause la perception du parti de toiture en bâtière caractéristique du village d'Attert mais correspondant à une réponse judicieuse aux spécificités du terrain d'une part, lequel présente une dénivellation progressive atteignant plus de 3 mètres au droit du pignon du bloc d'appartements n° 1, et d'autre part à l'impact paysager important, le terrain étant situé en haut de versant et perçu depuis la N4. L'asymétrie des versants a en effet pour conséquence de réduire la hauteur apparente des murs gouttereaux orientés vers la vallée.

Dès lors,

1) J'accorde la dérogation en ce qui concerne :

- le bandeau de vitrage horizontal des blocs d'appartements n^{os} 1 et 2;
- les toitures aux longueurs de versant asymétrique.

2) J'émet un avis favorable sur le projet».

[...]

Vu également la demande de dérogation jointe au dossier relative à la réalisation de bandeaux vitrés horizontaux et de versants de toiture asymétriques sur le volume principal de chaque immeuble à appartements et les maisonnettes;

Considérant que la demande de permis actuelle se distingue des demandes précédentes en ce qu'elle ne prévoit plus le recours ni à une toiture à 4 pans, ni à un parement de bois, qui a été considéré, dans les précédentes demandes, comme une dérogation au R.G.B.S.R.;

Considérant que les dérogations contenues dans la présente demande sont limitées à celles qui ont été décrites ci-dessus;

Vu la motivation indiquée par l'architecte dans la demande de permis d'urbanisme pour justifier le recours aux dérogations ainsi libellées;

Je sollicite une dérogation aux prescriptions urbanistiques suivantes applicables au bien :

BANDEAU VITRE HORIZONTAL

Pour les(s) motif(s) suivant(s)

Le bandeau vitré en retrait au-dessus de la porte d'entrée du bloc à appartements permet de renforcer la lecture du bloc d'escalier. La lecture de ce bandeau se marque davantage comme un jeu volumétrique que comme une baie horizontale. L'aspect horizontal est atténué par la verticalité de l'ensemble porte d'entrée.

LONGUEUR DIFFERENTE DE VERSANT DE TOITURE

Pour les(s) motif(s) suivant(s)

Le versant arrière du volume principal de l'immeuble à appartements et des maisonnettes est plus long que le versant avant. Cette solution est conforme à la pente naturelle du terrain et permet d'avoir un gabarit moindre à l'arrière.

NB : En ce qui concerne les maisonnettes, la solution de deux niveaux d'ouverture en face avant a été retenue pour répondre au R.G.B.S.R. alors que la présence de chambres à l'étage ne se justifiait pas (maison pour personnes âgées avec chambre rez)

En ce qui concerne le bloc à appartements, cette différence de longueur est peu perceptible car le volume secondaire qui y est accolé cache le volume principal et présente deux longueurs de versants identiques;

Vu la publicité de cette demande organisée du 31.05.2007 au 15.06.2007 sans observation;
 Considérant que les deux dérogations sollicitées ont été accordées par Monsieur le Fonctionnaire délégué en date du 3 juillet 2007;
 Considérant que le bandeau vitré en retrait au-dessus de la porte d'entrée de chacun des blocs à appartements permet de renforcer la lecture du bloc escalier;
 Considérant que ce bandeau se marque d'avantage comme un jeu volumétrique que comme une baie horizontale;
 Considérant qu'en effet ce bandeau vitré est intégré dans le dispositif d'entrée présentant un aspect vertical;
 Considérant que le bandeau vitré permet de renforcer l'éclairage naturel de la cage d'escalier et du hall d'entrée et particulièrement des paliers inférieurs qui ne sont pas vitrés;
 Considérant que ceci est particulièrement important pour sécuriser les escaliers qui seront empruntés par les personnes âgées et ainsi préserver leur mobilité;
 Considérant qu'en outre cet apport de lumière naturelle permet une économie substantielle d'énergie;
 Considérant que le versant arrière du volume principal des deux immeubles à appartements et des maisonnettes est plus long que le versant avant;
 Considérant que cette solution est dictée par la pente naturelle du terrain et permet de préserver un gabarit moindre en façade arrière des immeubles à appartements et des maisonnettes;
 Considérant que ces immeubles et maisonnettes présentent bien deux niveaux d'ouvertures en façade avant conformément au R.G.B.S.R.;
 Considérant qu'en outre, pour ce qui concerne les blocs à appartements, cette différence de longueur est peu perceptible;
 Considérant qu'en effet l'adjonction d'un volume secondaire à chaque volume principal cache partiellement l'asymétrie des versants de toiture des volumes principaux;
 Considérant que le fait que les volumes secondaires présentent des versants de longueur identique atténue plus encore l'impression d'asymétrie;
 Qu'il en résulte que la destination générale de la zone et son caractère architectural ne sont pas compromis par ces dérogations;
 [...]

Vu par ailleurs et en outre la motivation pertinente retenue par Monsieur le Fonctionnaire délégué sur les dérogations sollicitées et marquant un avis favorable sur la présente demande de permis d'urbanisme;
 Considérant qu'en application du CWATUP, les dérogations octroyées doivent rester exceptionnelles; Que le Collège communal en a pris la mesure et constate que les dérogations sollicitées gardent leur caractère exceptionnel en ce qu'elles ne constituent pas l'élément essentiel et fondamental du permis sollicité; Que les conditions propres au mécanisme dérogatoire ont bien été appliquées et respectées et qu'enfin les raisons - mieux détaillées ci-dessus, de recourir à deux dérogations - exceptionnelles - ont été indiquées;
 Considérant en outre que le projet est compatible avec la destination générale de la zone et son caractère architectural;
 Considérant que le Collège communal fait sienne la motivation retenue par Monsieur le Fonctionnaire délégué;
 Par ces motifs,

Le permis d'urbanisme délivré par le Collège le 6 juillet 2007 imposait l'obligation de réaliser deux emplacements de parking par logement.
 Comme le Conseil d'Etat l'a relevé dans son arrêt du 24 février 2009, cette condition n'avait pas été explicitée.
 Considérant que cette condition procède d'une erreur au niveau de ce permis.
 Il apparaît en effet que les dix-huit emplacements de parking prévus aux plans entre les appartements et les six maisonnettes d'une part et, d'autre part, les garages dont sont pourvues les six maisonnettes seraient suffisants dans l'absolu et sont suffisants en l'espèce.

Le Collège relève que si le nombre d'emplacements de parking est déjà suffisant pour un projet ordinaire, cela est plus vrai encore en fonction des conditions particulières du projet et du public concerné par l'occupation des appartements et maisonnettes. Les personnes âgées qui ont en effet fait choix d'une résidence service ont rarement un véhicule ou, rapidement, décident de s'en séparer. Il n'y a donc pas de raison de s'écarter de la demande de permis d'urbanisme en imposant des parkings complémentaires dès lors que le projet tel que présenté est satisfaisant à cet égard";

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande à être mise hors de cause, parce qu'elle n'aurait pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué;

Considérant que le fonctionnaire délégué a octroyé, le 3 juillet 2007, deux dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.), en ce qui concerne le bandeau de vitrage horizontal des blocs d'appartements n^{os} 1 et 2 et les toitures aux longueurs de versants asymétriques; que c'est sur la base de cette décision que le permis a été délivré; que la Région wallonne a participé à l'élaboration de l'acte attaqué; qu'il y a lieu de la maintenir à la cause;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du défaut de motivation; qu'il soutient que la première partie adverse aurait dû solliciter à nouveau l'avis du fonctionnaire délégué, dans la mesure où, dans l'acte attaqué, elle n'exige plus la construction de deux emplacements de parking par logement, condition pourtant imposée dans le permis précédent du 6 juillet 2007, qui a été annulé par le Conseil d'Etat; qu'en réplique, il affirme que ce qui a été sanctionné par le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 24 février 2009, c'est l'imprécision de la condition qui impose deux emplacements de parking par logement et le défaut de motivation quant à l'emplacement de ces parkings et quant à leur faisabilité;

Considérant que le moyen n'indique pas la règle de droit qui imposerait de consulter à nouveau le fonctionnaire délégué; qu'il ne s'agit en tout cas pas de la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen; qu'à cet égard, le premier moyen est irrecevable;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du principe général de bonne administration et de l'excès de pouvoir; qu'il soutient que les dérogations accordées par le fonctionnaire délégué n'ont rien d'exceptionnel, mais qu'il a, au contraire, depuis le début du projet, été fait un usage habituel du système de dérogations, ce qu'il détaille; qu'il ajoute que l'excès de pouvoir est d'autant plus établi que la partie

adverse estime dans l'acte attaqué qu'il n'est pas nécessaire que la condition de deux emplacements de parking par logement soit remplie, alors même que cette condition est imposée par un règlement communal du 30 septembre 1999; qu'en réplique, il répète son argumentation;

Considérant que le moyen concerne, pour partie, l'attitude des parties adverses, qui, aux dires du requérant, accorderaient systématiquement des dérogations dans tous les dossiers de demandes de permis d'urbanisme qui leur sont soumis, faisant ainsi une règle de ce qui doit être une exception; que tel qu'il est formulé, il ne concerne pas la question de la justification du caractère exceptionnel des dérogations octroyées en l'espèce;

Considérant, sur ce point, que les articles 113 et 114 du CWATUP autorisent les autorités compétentes à accorder des dérogations notamment au règlement général sur les bâtisses en site rural; que le Conseil d'Etat peut sanctionner une décision qui accorde des dérogations si celle-ci ne justifie pas adéquatement le caractère exceptionnel desdites dérogations; que dès lors que les dérogations sont des facultés laissées, au cas par cas, à l'appréciation des autorités compétentes, le Conseil d'Etat ne peut sanctionner une prétendue pratique habituelle d'une autorité, alors que son contrôle est limité à la manière dont, dans une espèce donnée et en tenant compte des circonstances particulières de la cause, ladite autorité a mis en œuvre les dérogations demandées; qu'à cet égard, le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant, par ailleurs, que le requérant produit à son dossier une délibération du conseil communal d'Attert du 30 septembre 1999, qui estime utile d'améliorer le règlement général sur les bâtisses en site rural actuellement en vigueur sur l'ensemble du territoire communal, de manière à rendre plus précises les dispositions relatives à l'implantation des immeubles, leurs abords, leur intégration au relief et à la voirie, leurs volumes, matériaux et annexes; que la délibération du conseil communal relève "qu'il appartient au collège échevinal, sur pied de l'article 429 du CWATUP, de solliciter du Ministre régional compétent l'apport de ces précisions aux dispositions actuellement applicables"; que l'article 429 du CWATUP prévoit que, sur la proposition motivée du collège communal et sur les avis favorables des commissions consultatives et du fonctionnaire délégué, le ministre peut "accorder des dérogations ou apporter des précisions au règlement général sur les bâtisses en site rural"; qu'il résulte de l'instruction menée par l'auditeur rapporteur que le collège communal d'Attert n'a pas initié la procédure prévue à l'article 429 précité auprès du ministre; qu'il s'ensuit que le projet approuvé par le conseil communal d'Attert le 30 septembre 1999 n'a jamais été mis

en œuvre et qu'il ne produit donc aucun effet juridique; qu'à cet égard également, le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 113, 114 et 330 du CWATUP, du vice de forme et de l'omission d'une formalité substantielle; qu'il soutient que le permis d'urbanisme attaqué déroge au règlement communal du 30 septembre 1999, qui impose la création de deux emplacements de parking par logement, alors qu'aucune dérogation n'a été sollicitée et qu'aucune enquête publique n'a été diligentée;

Considérant que la délibération du conseil communal d'Attert du 30 septembre 1999 n'adopte pas un règlement communal d'urbanisme, mais propose au collège des bourgmestre et échevins de diligenter la procédure prévue à l'article 429 du CWATUP; que, comme il a été exposé à l'occasion de l'examen du deuxième moyen, cette procédure n'a pas été entamée par le collège des bourgmestre et échevins, de sorte que la délibération du conseil communal ne produit aucun effet juridique; que le troisième moyen 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 300 euros, sont mis à la charge du requérant.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.