

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.350 du 6 novembre 2013

A. 197.001/XIII-5621

En cause :

1. **DETIENNE** Georges,
ayant élu domicile
chemin de Strins 8A
1380 Lasne,
2. **ALEXIS** Dominique,
ayant élu domicile
rue du Try Bara 21
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

NOEL Pierre,
ayant élu domicile chez
Mes Grégory WINAND et
Alexis BRAHY, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 juillet 2010 par Georges DETIENNE et Dominique ALEXIS qui demandent l'annulation de la décision du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 29 mars 2010, octroyant un permis d'urbanisme aux époux NOËL-DEKKERS sur un bien sis à Lasne (Ohain), vallée Gobier 1, et cadastré section C, n° 363v2, ayant pour objet la démolition et la reconstruction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords;

Vu la requête introduite le 9 septembre 2010 par laquelle Pierre NOEL demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 28 septembre 2010 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, 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 première partie requérante;

Vu l'ordonnance du 16 juillet 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 octobre 2013 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Gautier MELCHIOR, loco Mes G. WINAND et A. BRAHY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. OSWALD, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Monsieur et Madame NOËL-DEKKERS sont propriétaires du bien situé à Lasne (Ohain), Vallée Gobier 1, cadastré section C, n^o 363V2.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwelz adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 et en périmètre résidentiel au schéma de structure communal approuvé par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 ainsi qu'au règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 12 juillet 2004.

Le bien est situé dans le périmètre de lotissement n^o 216/FL/11 autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le 11 août 1970 et modifié en date du 17 mai 1973.

2. Le 8 juillet 2009, Monsieur et Madame NOËL-DEKKERS introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de la démolition et la reconstruction d'une habitation unifamiliale quatre façades et l'aménagement de ses abords situés sur ledit bien.

Une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est jointe au dossier de la demande de permis.

3. Le 11 août 2009, le collège communal de Lasne accuse réception de la demande de permis, précise que le dossier a été réceptionné complet le 3 août 2009 et signale qu'une étude d'incidences n'est pas requise.

4. Le 24 août 2009, la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) VIVAQUA émet un avis favorable.

5. Le 17 août 2009, le collège communal refuse le permis d'urbanisme notamment en raison du grand nombre de dérogations sollicitées aux prescriptions du permis de lotir.

6. Par un courrier du 12 octobre 2009, Monsieur et Madame NOËL-DEKKERS introduisent un recours à l'encontre de cette décision auprès du Gouvernement wallon et y joignent une note justificative.

7. Le 26 octobre 2009, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (D.G.A.T.L.P.E.) accuse réception du recours reçu le 23 octobre 2009.

8. Le 30 novembre 2009, la commission d'avis sur les recours donne un avis favorable.

9. Le 14 janvier 2010, Monsieur et Madame NOËL-DEKKERS envoient une lettre de rappel au Gouvernement wallon. Il en est accusé réception le 20 janvier 2010.

10. Une enquête publique est ouverte du 24 février au 10 mars 2010.

11. Les parties requérantes envoient une lettre de réclamation dans le cadre de cette enquête.

12. Le 29 mars 2010, le Ministre chargé de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Sa décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne :

- les modifications du relief du sol alors que toute construction doit s'adapter parfaitement à la topographie du terrain (article 4.1);
- l'absence d'unité avec les autres constructions du lotissement (article 4.1);
- le gabarit de la construction qui dépasse deux niveaux : trois niveaux (rez-de-chaussée compris) en façade avant côté rue (article 5.1);
- la hauteur sous corniche à compter depuis le sol naturel, au coin droit de l'immeuble, qui dépasse la valeur maximale admise (5,50 m) (article 5.2);
- la réalisation de toitures plates alors que celles-ci sont interdites (article 5.3);
- l'utilisation d'un matériau de parement non admis pour les élévations (isolant recouvert d'un enduit) (article 6.3);
- l'utilisation d'un matériau de couverture non admis par les toitures (article 6.5);

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine prévoit que :

« Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale (...);

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine dispose que : «Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, 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^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir (...), sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^o.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que l'enquête publique n'a pas été réalisée en première instance; que le collège a refusé le projet;

Considérant que lors de la procédure de demande de recours et conformément à l'article 123 du code la présente demande a été soumise à enquête publique déroulée en date du 24 février 2010 au 10 mars 2010; que deux courriers de

remarques et réclamations ont été introduits visant la hauteur excessive, la typologie du bâtiment envisagé, la modification du relief du sol et le principe du non respect aux prescriptions urbanistiques;

Considérant que le projet tend [à] remplacer une habitation de caractère moderne dont le gabarit ne correspond pas non plus aux prescriptions du lotissement; que les modifications du relief du sol envisagées se limitent à l'implantation du bâtiment, à savoir le niveau du rez de chaussée projeté est seulement 75 cm plus haut que le rez de chaussée existant; que 1.50 cm de remblais est envisagé à l'angle Sud-ouest pour assurer l'horizontalité des zones de terrasses en regard des pièces de séjour exposées Sud et un déblais de 90 cm au droit de l'entrée garage permettant de prendre en considération le dénivelé du terrain et de limiter la perception de la hauteur envisagée; qu'en outre, la zone de jardin, exceptée la zone d'accès carrossable, n'est pas modifiée et les niveaux le long des limites du terrain ne sont en aucun cas modifiés également; qu'en regard des plans et informations réceptionnées la hauteur au faite du bâtiment existant est supérieure à la hauteur d'acrotère de l'habitation envisagée à toiture plate;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre et à l'extrémité d'un lotissement autorisé en 1970; qu'il est à proximité immédiate de constructions qui n'ont pas été soumises aux prescriptions dudit permis de lotir et présentent un caractère hétéroclite; qu'en conséquence la parcelle se situe à un endroit charnière marqué soit par de l'habitat ancien soit par des constructions plus modernes; que dès lors le projet, qui s'implante par ailleurs sur une parcelle d'une superficie importante et arborée, n'est pas de nature à nuire à la perception générale du bâti local;

Considérant en outre que le projet vise à démolir une habitation des années 1970 particulièrement énergivore pour la remplacer par une construction aux performances énergétiques qui correspondent davantage aux défis actuels de développement durable; que l'architecture même participe à ce souci d'économie d'énergie (toiture plate, orientation, enduit sur isolant);

Considérant par ailleurs, que le SDER prévoit qu'il faut assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions; qu'en ce qui concerne les objectifs de développement du patrimoine il stipule que «la qualité du cadre de vie de chacun passe nécessairement par la qualité de l'architecture qui l'entoure, et cela est vrai tant pour les traitements extérieurs qu'intérieurs des bâtiments et des logements. Il est essentiel de promouvoir et de développer en Wallonie une culture architecturale qui, dans une démarche d'intégration, permette une saine émulation et un attrait nouveau pour les investisseurs locaux et étrangers. Cette culture devra être l'objet de promotion, d'information et d'encouragement par les pouvoirs publics tant auprès du grand public que dans les milieux professionnels. Il s'agira de valoriser les ouvrages contemporains et d'enfin considérer les réalisations d'aujourd'hui comme étant le patrimoine de demain» (p. 173 du SDER);

Considérant qu'en regard du contexte bâti hétéroclite, de la configuration et situation de la parcelle, le projet ne compromet pas les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales; qu'en tout état de cause et vu ce qui précède le caractère exceptionnel de la dérogation peut se justifier;

[...]"

Considérant que le deuxième requérant, Dominique ALEXIS, n'a pas introduit de demande de poursuite de la procédure dans les 30 jours de la réception du rapport concluant au rejet du recours; qu'à l'audience, il n'a pas comparu; que dès lors, conformément à l'article 21, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, il y a lieu, dans son chef, de décréter le désistement d'instance;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il reproche à la partie adverse, d'une part, de ne pas avoir motivé adéquatement les dérogations octroyées par le permis d'urbanisme attaqué aux prescriptions du permis de lotir applicable au bien litigieux ainsi que leur caractère exceptionnel et, d'autre part, de ne pas avoir fait un usage modéré de ces dérogations qui sont au nombre de sept; que, quant au premier grief, il soutient que l'obligation de motivation est renforcée lorsque des contestations ont été émises dans le cadre d'une enquête publique; qu'il réfute, ensuite, les motifs de l'acte attaqué qui, selon lui, ne permettent de justifier ni les dérogations ni leur caractère exceptionnel; qu'il argue ainsi que la circonstance que le bien litigieux se trouve "à l'extrémité d'un lotissement autorisé en 1970 et à proximité immédiate de constructions qui n'ont pas été soumises aux prescriptions dudit permis de lotir et présentent un caractère hétéroclite" n'octroie pas un statut particulier à ladite parcelle, que la circonstance que l'habitation actuelle autorisée à démolition par l'acte attaqué ne corresponde pas non plus aux prescriptions du lotissement ne justifie pas davantage le caractère exceptionnel des dérogations, et enfin, que la circonstance que l'habitation projetée possède "des performances énergétiques qui correspondent davantage au défi actuellement de développement durable" n'est pas davantage un motif suffisant; qu'il invoque à l'appui de son second grief l'arrêt n° 167.162 du 26 janvier 2007 qui impose, selon lui, à l'autorité de vérifier si le nombre de dérogations sollicitées, prises dans leur ensemble, ne remet pas en cause l'économie des prescriptions urbanistiques auxquelles il est dérogé;

Considérant que le requérant réplique que l'obligation de motivation se voit renforcée dès lors que le collège communal avait refusé la demande de permis d'urbanisme en première instance en raison de la portée ainsi que du grand nombre des dérogations sollicitées; qu'il insiste sur le caractère insuffisant de la motivation du permis litigieux et rappelle que la partie adverse n'a pas fait un usage modéré des dérogations de sorte qu'une modification du permis de lotir aurait dû préalablement intervenir pour ne pas le vider de sa substance; qu'il fait valoir que la notion de "caractère exceptionnel" d'une dérogation relève non seulement de l'appréciation de l'autorité administrative mais également de celle du Conseil d'Etat qui la définit

comme "la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique sur un bien précis"; qu'il conclut que la partie adverse n'a pas apporté la preuve de cette nécessité en l'espèce;

Considérant que dans le dernier mémoire, le requérant ajoute que "la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments, ainsi que l'objectif poursuivi par le SDER de développer une culture architecturale contemporaine en Wallonie ne suffit pas à justifier le caractère exceptionnel des dérogations pourtant accordées par l'acte querellé";

Considérant que l'article 113, 1^o, du CWATUP, permet qu'un permis d'urbanisme soit octroyé en dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir à condition que le projet dérogoire soit compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale et qu'il respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; que l'article 114 du même code ajoute que la dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel; que ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger à une norme pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis, sans que, par leur nombre et par leur ampleur, les dérogations accordées ne puissent aboutir à vider de sa substance la norme à laquelle il est dérogé, en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui président à la révision de celle-ci; que la motivation du permis doit en conséquence faire apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogoire appliqué, les raisons d'y recourir en l'espèce;

Considérant, par ailleurs, que l'autorité saisie d'un recours en réformation substitue entièrement sa décision à celle qui en fait l'objet et n'est dès lors pas tenue par les termes de la décision prise en première instance; qu'enfin, la partie adverse n'est pas tenue de répondre à chacune des objections soulevées au cours de l'enquête publique, pourvu que les réclamants puissent comprendre à la lecture du permis délivré les raisons pour lesquelles l'autorité a passé outre, au moins partiellement, à leurs observations;

Considérant qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué précise tout d'abord que le projet litigieux s'implante sur une parcelle située à l'extrémité du lotissement et que des constructions, tant anciennes que modernes, non soumises aux prescriptions dudit permis de lotir, sont situées à proximité; que la partie adverse en conclut qu'en raison du caractère hétéroclite du quartier, le projet n'est "pas de nature à nuire à la perception générale du bâti local", d'autant plus que la parcelle concernée est d'une superficie importante et arborée;

que, par cette motivation, la partie adverse a justifié le recours au mécanisme dérogatoire du projet litigieux et a estimé qu'il était compatible avec les options urbanistique ou architecturale du bâti local; qu'une telle appréciation n'apparaît pas manifestement déraisonnable au regard des différents reportages photographiques déposés au dossier représentant les constructions environnantes ainsi que la parcelle litigieuse;

Considérant, ensuite, que la décision attaquée, après avoir reproduit partiellement les observations émises par le requérant dans le cadre de l'enquête publique, indique que la modification du relief du sol projetée est de faible intensité, que, compte tenu du dénivelé du terrain la perception de la hauteur du bâtiment projeté sera limitée et constate que la hauteur du bâtiment existant est supérieure à celle du bâtiment projeté; qu'une telle motivation permet au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité est passée outre ses critiques sur ces points;

Considérant, enfin, que si la partie adverse n'utilise pas les termes "caractère exceptionnel" dans les motifs de sa décision, ceux-ci permettent néanmoins de comprendre l'appréciation portée par l'autorité sur cette condition; qu'une telle appréciation n'apparaît pas manifestement déraisonnable et ce, d'autant plus que les dérogations octroyées sont liées entre elles (gabarit et hauteur sous corniche - toiture plate et matériau de couverture) et sont de nature à justifier le caractère exceptionnel lié à la réalisation optimale d'un projet qui recherche la performance énergétique à l'endroit en cause; qu'en conséquence, le moyen unique n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le désistement d'instance dans le chef de Dominique ALEXIS est décrété.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le six novembre deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.