

L'arrêt n° 230.959 du 23 avril 2015 est rectifié par l'arrêt n° 231.123 du 5 mai 2015.

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.959 du 23 avril 2015

A. 214.061/XIII-7147

En cause :

1. **MATHOT** Benoît,
2. **MAGIN** Murielle,
ayant tous deux élu domicile chez
Me D. PAULET, avocat,
avenue Prince de Liège 91 bte 9
5100 Namur,

contre :

1. **la Ville de Beaumont,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me B. HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

KITOKO John,
ayant élu domicile chez
Me D. FESLER, avocat,
rue de France 8
6000 Charleroi.

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

Vu la requête unique introduite le 24 octobre 2014 par Benoît MATHOT et Murielle MAGIN qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision prise le 12 août 2014 par le collège communal de la ville de Beaumont délivrant à John KITOKO un permis d'urbanisme pour construire une maison unifamiliale sur un bien sis rue Lutiau, lot n° 4, à Beaumont;

Vu la requête introduite le 1^{er} décembre 2014 par laquelle John KITOKO demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 19 février 2015 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 16 mars 2015 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me D. PAULET, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me B. HEYMANS, loco Me D. FESLER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

1. Les requérants sont propriétaires d'un immeuble sis rue Lutiau, 31 à Renlies, érigé sur le lot n^o 5 d'un lotissement autorisé par un permis délivré le 12 décembre 1967 par le collège échevinal de Renlies.

2. John KITOKO a le projet de construire sur le lot n^o 4 - dernière parcelle non construite - une maison à deux niveaux avec des tuiles plates sur le toit. Ces deux caractéristiques ne correspondent pas aux prescriptions du permis de lotir. Il sollicite l'accord de ses voisins pour une modification de ce permis. Les requérants s'opposent à cette modification.

3. Le 2 avril 2009, John KITOKO introduit une demande de permis de lotir modificatif pour pouvoir construire une habitation familiale sur deux niveaux et utiliser des tuiles plates en lieu et place d'ardoises naturelles ou artificielles.

4. Le 28 avril 2009, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué qui n'émet aucun avis.

5. Le 13 juillet 2009, le collège communal délivre le permis de lotir modificatif.

6. Le 18 janvier 2010, le collège communal délivre le permis d'urbanisme.

7. Les requérants introduisent contre ces deux actes des recours en suspension et en annulation auprès du Conseil d'Etat. Ces affaires sont enrôlées sous les références A. 196.502/XIII-5583 et A. 196.509/XIII-5584.

Par l'arrêt n° 207.670, du 27 septembre 2010, rendu au terme de débats succincts, le Conseil d'Etat annule le permis de lotir modificatif du 13 juillet 2009 au motif que la procédure de "demande de modification de permis de lotir est destinée à s'appliquer à l'ensemble des lots ou à une généralité d'entre eux, et à créer les mêmes droits à l'égard de tous les propriétaires de lots ou à tout le moins un ensemble d'entre eux" et que, en l'espèce "l'acte attaqué est manifestement rédigé en vue de la seule future construction sur le lot n° 4" et "vise à permettre un projet déterminé et individualisé". Aux termes de cet arrêt, il apparaît que la demande "aurait dû être analysée comme une demande de permis d'urbanisme dérogatoire à certaines prescriptions du permis de lotir, dans le respect des articles 113 et 114 du CWATUP [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine]".

Par l'arrêt n° 207.671, rendu le même jour, le Conseil d'Etat annule également le permis d'urbanisme, illégal puisque fondé sur une modification du permis de lotir illégale.

8. Le 12 octobre 2010, un inspecteur de police dresse un procès verbal attestant que les travaux sont toujours en cours sur la parcelle de John KITOKO.

9. Le 16 novembre 2010, John KITOKO introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de construire la même maison.

Le 22 novembre 2010, la ville de Beaumont accuse réception de la demande de permis.

10. Dans le cadre de l'enquête publique, le 9 décembre 2010, le conseil des requérants adresse une lettre de réclamation circonstanciée au collège communal.

11. Le 13 décembre 2010, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

12. Le 18 février 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis sur la demande de dérogations et conclut que "la demande de permis doit être déclarée irrecevable".

13. Le 5 février 2013, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Cet acte est attaqué en annulation et en suspension par les requérants. L'affaire est enregistrée sous les références A. 209.155/XIII-6642.

14. Le 14 mars 2013, le fonctionnaire délégué suspend le permis d'urbanisme et invite le collège communal à retirer sa décision. Il estime que le projet touche "à une donnée essentielle du permis de lotir". Il note que "le projet est celui d'une habitation unifamiliale alors que le permis de lotir prévoit des chalets de week-end". Il observe aussi que, puisqu'un procès-verbal d'infraction urbanistique a été dressé le 12 octobre 2010 alors que le permis d'urbanisme avait été annulé par le Conseil d'Etat, la demande de permis introduite le 17 novembre 2010 "aurait dû être déclarée irrecevable en application de l'article 159bis du CWATUPE".

15. Le 22 avril 2013, le Ministre wallon compétent déclare la suspension du fonctionnaire délégué irrecevable au motif que ce dernier a reçu la décision du collège le 14 février 2013 et a notifié sa décision de suspension le 14 mars 2013 à l'ancienne adresse du demandeur de permis, puis, le 19 mars 2013, à sa nouvelle adresse, alors que l'échéance du délai était le 18 mars 2013. Cet arrêté est notifié au bénéficiaire du permis le 22 avril 2013.

16. Par un arrêt n° 225.178 prononcé au terme de débats succincts, le 22 octobre 2013, le Conseil d'Etat annule le permis délivré le 5 février 2013. La seconde branche du deuxième moyen, prise 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) et du défaut de motivation, est jugée fondée, l'acte attaqué ne contenant aucune motivation relative aux dérogations accordées; le troisième moyen pris lui aussi du défaut de motivation est également jugé fondé en ce que le permis ne contenait aucun examen de la réclamation introduite par les requérants durant l'enquête publique.

17. Le 25 avril 2014, le bureau d'études ASTER CONSULTING établit un rapport d'analyse relatif aux impacts de la construction projetée sur l'ensoleillement.

18. Le 12 août 2014, le collège communal de Beaumont octroie le permis sollicité à John KITOKO. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est, pour l'essentiel, motivé comme suit:

" [...]

Considérant que le bien déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne les points suivants :

- Les constructions ne peuvent avoir qu'un seul niveau, soit le rez-de-chaussée alors que le volume envisagé comprend un étage complémentaire;
- Les seuls matériaux pouvant être mis en œuvre au niveau de la toiture sont : l'ardoise naturelle, l'ardoise artificielle alors que le volume envisagé prévoit des tuiles plates;

Considérant le prescrit des articles 113 et 114 du Code précité;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne l'intégration du projet dans le contexte bâti et non bâti environnant, il importe tout d'abord de relever que du point de vue urbanistique, l'environnement immédiat est caractérisé par une hétérogénéité assez importante, notamment parce que le développement du hameau s'est opéré à partir d'une ou deux constructions anciennes isolées tout au plus, avec des typologies variables s'écartant assez bien du caractère spécifique au village original. On trouve ainsi à la fois des fermettes de plain-pied à brique contemporaine, un chalet ou une habitation plus contemporaine peinte en blanc;

Considérant que le recul de la construction projetée par rapport à l'alignement est conforme au permis de lotir et respecte l'implantation des bâtiments voisins puisqu'il correspond à la façade à rue du chalet voisin. Les reculs latéraux sont également suffisants;

Considérant qu'il convient également de souligner le respect du relief naturel du terrain (peu de mouvements de terre) dans ce projet, avec de façon corollaire une implantation des niveaux projetés assez proche du niveau moyen de la voirie au droit de la parcelle. Le seuil d'entrée de la construction projetée est situé à un niveau proche de celui de la voirie (pas de contrehaut), ce qui n'est pas le cas de l'habitation des réclamants (qui ont dû composer avec un relief plus marqué, engendrant un contrehaut significatif);

Considérant que le gabarit est approprié vis-à-vis du contexte, puisque les niveaux de gouttière et de faîte ne sont pas plus hauts par rapport au voisin que ne l'est le niveau moyen de la rue au droit des propriétés respectives (1,60 mètres de différence pour les 3 points de comparaison);

Considérant que les proportions sont également appropriées puisque le développement de la façade principale est adapté aux contraintes de recul latéral et que le volume secondaire produit un certain allègement visuel de l'ensemble en introduisant une échelle intermédiaire entre le terrain et les toitures;

Considérant que le type de toiture, à quatre versants, est favorable à une bonne intégration dans le sens où - outre la réduction de l'ombrage en général - cela

permet de réduire le niveau maximal du projet perçu à hauteur d'homme depuis l'environnement immédiat;

Considérant qu'au regard des caractéristiques de la construction projetée d'une part, de l'hétérogénéité du cadre bâti et de l'absence de vues directes sur la parcelle concernée, on peut affirmer que l'intégration urbanistique du projet est bonne;

Considérant que tant au niveau du gabarit qu'en termes d'implantation, le projet respecte le relief naturel et présente une insertion proportionnée à son environnement. La toiture à quatre versants, parmi d'autres mesures positives, permet de limiter l'impact visuel des volumes projetés et réduisant la hauteur perçue depuis l'espace public et les parcelles voisines;

Considérant qu'en ce qui concerne la perte de luminosité alléguée par les réclamants, le demandeur dépose une étude d'ensoleillement dont il ressort que «en premier lieu, il est important de préciser que l'habitation projetée ne génère pas d'ombre supplémentaire sur l'habitation des opposants en dehors de périodes particulières évaluées dans le cadre du présent rapport. Pour ces dernières, précisément (sauf le 21/06 après 21h15, sans impact), le tableau qui suit offre une vision exhaustive et objective des impacts (bleu à partir d'une hausse de 25 %), dont on peut affirmer en conclusion qu'ils sont typiques d'une construction unifamiliale 'standard'. Les impacts ne sont en tout cas pas plus importants que ceux que génère actuellement l'habitation des opposants sur le terrain adjacent (potentiellement urbanisable car en ZAAC au plan de secteur). Les ombres générées ne compromettent pas l'habitabilité de l'habitation des opposants et laissent encore pour le séjour de confortables périodes d'ensoleillement durant les soirées de mi-saison".

19. La construction est commencée mais non achevée;

Considérant que la seconde partie adverse demande sa mise hors de cause; qu'elle fait valoir que le fonctionnaire délégué a estimé que la demande était irrecevable en application de l'article 159bis du CWATUPE et qu'elle ne peut légitimement défendre la légalité de l'acte attaqué;

Considérant que la Région wallonne a participé à la procédure même si le fonctionnaire délégué s'est opposé au projet d'abord dans son avis puis, après la délivrance du permis, par une décision de suspension jugée irrecevable par le Ministre; qu'elle doit être maintenue à la cause;

Considérant que John KITOKO, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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 seconde branche du deuxième moyen est fondée;

Considérant que le deuxième moyen est pris de la violation des articles I, II et VII du permis de lotir et des articles 113 et 114 du CWATUPE, du principe de bonne administration, du défaut de motivation interne, de l'erreur dans les motifs ainsi des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

que, dans une seconde branche, les requérants constatent que la décision attaquée octroie deux dérogations au permis de lotir, pour "construire une habitation familiale (en dérogation à l'article I) sur deux niveaux (en dérogation à l'article II) et en utilisant des tuiles plates en lieu et place d'ardoises naturelles ou artificielles (en dérogation à l'article VII);

qu'ils soutiennent que, dans sa motivation à cet égard, l'autorité compétente s'est essentiellement attachée à justifier le gabarit de l'immeuble autorisé, mais n'a pas abordé la dérogation à la destination, ni la dérogation à la couverture de toit; qu'ils notent à ce sujet qu'il n'est fait référence qu'au type de toiture; qu'ils dénoncent une motivation insuffisante et prétendent subsidiairement qu'elle est inexacte;

qu'ils font valoir que, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué, l'environnement est assez homogène, puisque les quatre immeubles déjà présents dans le lotissement sont tous de type rez-de-chaussée et forment un ensemble harmonieux et que, en outre, les autres maisons dans la continuité du lotissement sont du même gabarit;

que, quant au caractère approprié du gabarit, ils estiment que l'acte attaqué passe sous silence le fait que le terrain est en pente et que les requérants sont situés en contrebas du projet, ce qui accentuera la perception du caractère imposant du bâtiment à construire;

qu'ils notent, enfin, que le caractère exceptionnel de la dérogation n'est pas abordé dans la motivation;

Considérant que la partie intervenante estime que les requérants remettent en cause l'opportunité du permis d'urbanisme alors que l'appréciation adoptée par la première partie adverse ne peut être discutée que si une erreur manifeste d'appréciation est démontrée; qu'ils ajoutent que la motivation précise de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles le permis a été délivré; qu'ils en reproduisent un large extrait;

Considérant que le permis de lotir n'est pas présent au dossier des parties adverses et intervenante; que celui qui est fourni en pièce 2 par les requérants est presque illisible et qu'en son sein, ni la numérotation des articles ni leur contenu ne

paraissent correspondre à ceux qui sont exposés dans leur moyen; qu'un document plus clair a été fourni contradictoirement par les requérants après le dépôt du rapport;

Considérant que les écrits des parties s'accordent pour considérer que les prescriptions du lotissement prévoient que, en ce qui concerne le gabarit, les constructions auront un seul niveau, le rez-de-chaussée, et que, en ce qui concerne la toiture, seules des ardoises naturelles ou artificielles pourront être utilisées;

Considérant que l'article 113 fixe, notamment, trois conditions de la dérogation par le permis d'urbanisme aux prescriptions d'un permis de lotir; que, l'autorité doit vérifier que les conditions sont réunies, sachant que celles-ci doivent s'interpréter de manière restrictive;

Considérant que l'autorité administrative doit en outre faire de la dérogation un usage modéré; qu'elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions du permis de lotir dans le cas où l'article 113 est applicable; que l'article 114 fixe en ce sens une quatrième condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que, en d'autres mots, il faut que l'administration explique que le projet dérogatoire n'est pas admis par facilité, mais que la dérogation conduit en l'espèce à un résultat meilleur que l'application de la règle;

Considérant que l'autorité compétente doit révéler les raisons pour lesquelles elle admet que la dérogation est nécessaire; que l'appréciation qu'elle fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire; qu'il y a lieu de rappeler que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, en outre, que quand l'autorité fait entrer des éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soient établies;

Considérant que les conditions d'application de l'article 113 du CWATUPE ne sont pas systématiquement examinées dans l'acte attaqué; que, partant, le procédé utilisé par l'auteur de l'acte attaqué rend difficile la lecture de la motivation en vue de la vérification de l'application correcte de ces conditions;

Considérant que, en ce qui concerne la dérogation consistant à permettre un étage de plus que le rez-de-chaussée, la motivation du permis évoque d'abord une hétérogénéité du contexte bâti quant au style, sans rapport avec la hauteur des bâtiments ni avec le nombre de niveaux qu'ils comportent; que, pourtant, les photos produites par les requérants ne montrent que des immeubles d'un seul niveau sous le toit; que le quartier est, à cet égard, homogène; que la motivation indique aussi que le gabarit "est approprié vis-à-vis du contexte, puisque les niveaux de gouttière et de faîte ne sont pas plus hauts par rapport au voisin que ne l'est le niveau moyen de la rue au droit des propriétés respectives (1,60 mètre de différence pour les 3 points de comparaison)"; que ce motif est peu compréhensible; que, d'après les plans, le projet atteindra une hauteur de 8,48 mètres et qu'aucune comparaison claire n'est fournie entre cette hauteur et celle des immeubles avoisinants;

Considérant que l'acte attaqué ne contient aucune motivation quant à l'octroi de la seconde dérogation qu'il accorde, relative au matériau de toiture, en tuiles plates au lieu d'ardoises naturelles ou artificielles;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué ne contient pas de justification du caractère exceptionnel de l'octroi de ces dérogations;

Considérant que le moyen est fondé en sa seconde branche;

Considérant qu'au terme des débats succincts il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire et de trancher définitivement le litige,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par John KITOKO est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 12 août 2014 par le collège communal de la ville de Beaumont à John KITOKO pour construire une maison unifamiliale sur un bien sis rue Lutiau, lot n^o 4, à Beaumont.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois avril deux mille quinze par :

M. M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
M. Fr. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

M. PAQUES.

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R E T

n° 231.123 du 5 mai 2015

214.061/XIII-7147

En cause : **1. MATHOT** Benoît,
2. MAGIN Murielle,
ayant tous deux élu domicile chez
Me D. PAULET, avocat,
avenue Prince de Liège 91 bte 9
5100 Namur,

contre :

1. la ville de Beaumont,
2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me B. HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles,

Partie intervenante :

KITOKO John,
ayant élu domicile chez
Me D. FESLER, avocat,
rue de France 8
6000 Charleroi.

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

Vu la requête unique introduite le 24 octobre 2014 par Benoît MATHOT et Murielle MAGIN qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision prise le 12 août 2014 par le collège communal de la ville de Beaumont délivrant à John KITOKO un permis d'urbanisme pour construire une maison unifamiliale sur un bien sis rue Lutiau, lot n° 4, à Beaumont;

Vu l'arrêt n° 230.959 du 23 avril 2015;

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

Considérant que l'arrêt n° 230.959 du 23 avril 2015 a jugé la requête fondée et a annulé l'acte attaqué;

Considérant, d'office, que l'arrêt n'a pas statué sur la demande d'indemnité de procédure d'un montant de 840 euros à la charge de la partie adverse formulée par les requérants;

Considérant qu'aucune circonstance particulière tenant à la complexité de l'affaire ne permet de se départir du montant de base; qu'il y a lieu d'accorder aux requérants une indemnité de procédure limitée au montant de base de 700 euros;

Considérant qu'il y a lieu de rectifier en conséquence l'arrêt n° 230.959 du 23 avril 2015,

D E C I D E :

Article unique.

Un nouveau dernier considérant est inséré dans l'arrêt n° 230.959 du 23 avril 2015 :

«Considérant que les requérants demandent une indemnité de procédure de 840 euros; qu'aucune circonstance particulière tenant à la complexité de l'affaire ne permet de se départir du montant de base; qu'il y a lieu d'accorder aux requérants une indemnité de procédure limitée au montant de base de 700 euros,».

Dans le dispositif du même arrêt, à l'article 4, est ajouté l'alinéa suivant :

«En outre, une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux requérants à la charge de la partie adverse.».

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

M	M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

Fr. QUINTIN

M. PAQUES