

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 110.657 du 25 septembre 2002

A.118.431/XIII-2578

En cause : **MEEUS** Patrick,  
ayant élu domicile chez  
Me Nicolas DUBOIS, avocat,  
quai aux Huîtres 1/4  
1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Perwez,**
2. **la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Pierre LAMBERT, avocat,  
avenue Defré 19  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**BEAUVOIS** Didier,  
ayant élu domicile chez  
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,  
rue de Suisse 24  
1060 Bruxelles.

-----  
---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 20 mars 2002 par Patrick MEEUS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Perwez le 14 janvier 2002, à Didier BEAUVOIS, autorisant celui-ci à transformer sa maison sise à Perwez (Thoremuais-Saint-Trond), rue de la Brasserie n° 3;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 10 avril 2002 par laquelle Didier BEAUVOIS demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 30 mai 2002 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience du 14 juin 2002 à 10.00 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour le requérant, Me A. LEJOUR, loco Me B. DEMANET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant loco Me P. LAMBERT pour la seconde partie adverse et comparaissant loco Me J. BOURTEMBOURG pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis partiellement conforme, M. NIKIS, auditeur;

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. Didier BEAUVOIS introduit, à partir de 2000, plusieurs demandes de permis d'urbanisme, en vue

- de la régularisation de diverses modifications réalisées à sa maison et sur son terrain sis à Thorembois-Saint-Trond (Perwez), rue de la Brasserie, n° 3, à savoir un abri de

jardin en bois implanté à moins de deux mètres des limites parcellaires et deux extensions de la maison (une salle de jeux et une remise implantée à moins de trois mètres des limites latérales);

- de la construction d'une annexe à la maison, implantée à moins de trois mètres des limites latérales et d'un "car-port" implanté à moins de sept mètres de l'alignement;
- de la démolition d'un abri de jardin et d'une dalle de béton armé.

Le terrain fait partie d'un lotissement autorisé le 26 mai 1976 et modifié par une décision du collège des bourgmestre et échevins de Perwez du 7 juillet 1998 en ce qui concerne la division parcellaire. Il est divisé en trois lots.

Plusieurs objets de la demande impliquent, pour être autorisés, des dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir; il s'agit de l'extension de l'habitation en zone de cours et jardins, de la construction du "car-port", de la régularisation de l'abri de jardin, de la remise et de la salle de jeux.

Après plusieurs refus, le fonctionnaire délégué finit par accorder, le 19 décembre 2001, des dérogations au permis de lotir pour ce qui concerne la régularisation de l'abri de jardin, de la remise et de la salle de jeux et pour ce qui concerne l'extension de la maison, mais la refuse pour ce qui est de la construction du "car-port".

Les dérogations sont motivées comme suit :

- " Considérant que le demandeur a modifié par deux fois son dossier; que celui-ci a été soumis à deux reprises aux mesures de publicité; que la dernière a suscité une lettre de réclamation portant sur l'implantation du car-port/pergola, le problème de la situation et l'abattage d'arbres, l'imprécision de la notice d'évaluation des incidences, le chalet de jardin et le caractère exceptionnel à respecter pour des dérogations; que le Collège en a délibéré;

Vu l'avis de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire daté du 02/10/2001;

Vu les motivations du Collège échevinal en son rapport du 12/11/2001;

Considérant que le volume principal déborde en deux points de la zone de construction; que ces débordements ne nuisent nullement au cadre environnant puisque se situant d'une part vers l'accès au lot 2, d'autre part vers le jardin de la propriété; qu'il est l'héritage des précédents propriétaires; que cette situation peut être régularisée;

Considérant que le volume indicé 2 au plan de mesurage et de bornage déborde également de la zone de bâtisse; qu'étant orienté vers le jardin, vers le chemin d'accès au lot 2 et à  $\pm 15$  m de la rue, il ne nuit pas au voisinage; qu'il en est de même pour

le volume indicé 4 sur le plan, la distance le séparant de la construction implantée sur le lot 2 étant de plus de 25 m et que l'ouverture pratiquée est conforme à la distance imposée par le Code civil; que ces deux volumes sont le fait des anciens propriétaires; que ces situations peuvent également être régularisées;

Considérant que les constructions indicées 6 et 7 sur le procès-verbal de mesurage et bornage sont à démolir;

Considérant que la demande concernant le volume indicé 3 déborde légèrement en deux points de la zone de bâtisse; que ces débordements s'orientent vers le lot 20 (sic) dont la construction est à plus de 25 m et vers le chemin d'accès à ce lot; qu'il n'y a donc pas de nuisance vis-à-vis du voisinage; que sa typologie s'intègre à celle du bâtiment existant tant par le choix des matériaux que par sa volumétrie et le respect de la hiérarchie des volumes; qu'une dérogation peut être accordée;

Considérant que l'annexe 1b.3.a des prescriptions urbanistiques autorise à 2 m des limites en zone de jardins de petites constructions relevant de l'équipement normal d'un jardin et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale; qu'en l'espèce le chalet indicé 1 s'implante à 2,23 m de la limite avec le lot 1; que la propriétaire du lot 2 n'a pas émis d'observation lors de la dernière enquête, bien que la construction ne respecte pas la distance prescrite vis-à-vis de sa limite; que si le chalet n'est pas constitué des mêmes matériaux que le volume principal, il y a lieu de tenir compte de l'évolution qui s'est faite depuis 1976 année de la délivrance du permis de lotir; que logiquement, en zone de jardin il est permis de penser qu'on utilise le bois comme matériau; que cette infraction aux prescriptions a fait l'objet d'une transaction comme mode de réparation afin de permettre la régularisation moyennant une dérogation au permis de lotir; que cette dérogation, vu le cadre environnant, peut être accordée sous conditions;

Considérant que l'implantation et la construction d'un car-port/ pergola ne s'harmonise pas avec le bâti existant en raison de son implantation, de son importance et de sa mauvaise intégration au cadre architectural de la maison".

Le 14 janvier 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis demandé sauf pour ce qui concerne le "car-port". Il s'agit de l'acte attaqué, dont la motivation reproduit celle de la décision adoptée par le fonctionnaire délégué à propos des dérogations sollicitées;

Considérant que, par requête introduite le 10 avril 2002, Didier BEAUVOIS demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 1<sup>er</sup>, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; que le requérant reproche à la décision du 19 décembre 2001 du fonctionnaire délégué de ne pas justifier le caractère exceptionnel des dérogations qu'elle accorde; qu'il relève que les dérogations sont nombreuses (elles sont au nombre de six) et que certaines sont accordées sur des demandes de régularisation pour lesquelles

l'obligation de motivation est renforcée; qu'il conteste également les motifs de la décision de dérogation prise par le fonctionnaire délégué : non seulement ils n'indiquent pas les circonstances de fait et de droit qui ont justifié le caractère exceptionnel des dérogations autorisées, mais en outre ils font apparaître que la décision a été prise sous le poids des faits accomplis; que le requérant soutient enfin que la décision relative aux dérogations n'explique pas en quoi celles-ci sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son cadre architectural ou l'option urbanistique, comme l'exige l'article 113 du CWATUP; qu'ainsi, en ce qui concerne l'extension de la maison, le fonctionnaire délégué se limite à écrire que "cette typologie s'intègre à celle du bâtiment existant tant par le choix des matériaux que par sa volumétrie et le respect de la hiérarchie des volumes", sans examiner sa compatibilité avec le reste du lotissement;

Considérant que la seconde partie adverse soutient que la décision du fonctionnaire délégué motive le caractère exceptionnel des dérogations qu'elle accorde en relevant que "les débordements du volume principal de la zone de construction ne nuisent pas au cadre environnant", parce qu'ils sont orientés vers le jardin ou vers le chemin d'accès ou parce qu'ils se situent à une certaine distance des autres lots; qu'ainsi, "chaque dérogation a fait l'objet d'un examen particulier de la part du fonctionnaire délégué, eu égard à l'importance de la dérogation et à sa situation par rapport au voisinage";

Considérant que les articles 113 et 114, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP disposent comme suit :

" Art. 113. 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 communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Art. 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins";

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les dérogations à des permis de lotir ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel et dès lors, moyennant une motivation qui fasse apparaître les raisons de recourir au mécanisme de la dérogation; qu'en l'espèce, quatre dérogations sont accordées (trois en régularisation de constructions existantes et une concernant l'extension de la maison); qu'outre que leur nombre témoigne que le fonctionnaire délégué n'a pas usé de la possibilité qui lui

était donnée de déroger aux prescriptions des permis de lotir avec la modération exigée, la décision qui accorde les dérogations repose sur trois motifs principaux inadéquats, étant que les dérogations accordées ne nuiront pas aux tiers, les constructions autorisées s'intègrent à la construction existante et les dérogations concernent des travaux de régularisation qui sont "l'héritage du passé"; que ces motifs n'indiquent pas les circonstances exceptionnelles qui autorisent qu'il soit dérogé au permis de lotir; qu'en effet, d'une part, si le fait de relever que les dérogations accordées ne nuiront pas au voisinage et qu'elles s'intégreront à la construction existante peut éventuellement justifier leur compatibilité avec la destination générale de la zone considérée, ces arguments ne démontrent pas la nécessité de recourir à une mesure exceptionnelle; que, d'autre part, en faisant référence à "l'héritage du passé", le fonctionnaire délégué fait clairement apparaître que sa décision a été guidée par le poids des faits accomplis, ce qui ne peut justifier une mesure exceptionnelle; que le deuxième moyen est manifestement fondé;

Considérant que si la décision du fonctionnaire délégué accordant une dérogation à elle seule ne fait pas grief au requérant et ne peut dès lors faire l'objet d'un recours autonome, elle peut cependant faire l'objet d'un recours en annulation en même temps que le permis d'urbanisme mettant en oeuvre la dérogation accordée et ce, dans les délais réglementaires de recours; qu'en l'espèce, la requête introduite le 20 mars 2002 n'est pas dirigée contre la décision accordant une dérogation; qu'il n'y a dès lors lieu d'annuler que la seule décision du collège des bourgmestre et échevins de Perwez du 14 janvier 2002,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Didier BEAUVOIS dans la procédure en référé est accueillie.

### **Article 2.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Perwez le 14 janvier 2002, à Didier BEAUVOIS, autorisant celui-ci à transformer sa maison sise à Perwez ( Thoremuais-Saint-Trond), rue de la Brasserie n° 3.

**Article 3.**

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

**Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-cinq septembre deux mille deux par :

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> GUFFENS, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M. SCOHY,                | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.