

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 184.830 du 26 juin 2008

G/A. 186.242/XIII-4812

En cause :

1. **HAUSMAN** Marcel,
ayant élu domicile chez
Me Benoît CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,
2. **HERBEUVAL** Marguerite,
ayant élu domicile
rue des Déportés 33
6470 Rance,
3. **DELESPINETTE** André,
ayant élu domicile
rue des Déportés 22
6470 Rance,
4. **DROPSY** Annicq,
ayant élu domicile
rue des Déportés 22
6470 Rance,

contre :

la Commune de Sivry-Rance,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOSSARD, avocat,
boulevard Mayence 17-19
6000 Charleroi.

--

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

Vu la requête unique introduite le 10 décembre 2007 par Marcel HAUSMAN, Marguerite HERBEUVAL, André DELESPINETTE et Annicq DROPSY tendant à l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 septembre 2007 par le collège communal de Sivry-Rance à Maurice MAHAU pour la transformation en logements d'un bâtiment sis rue des Déportés à Rance, cadastré 2^{ème} division, section A, n° 44V, 58/02x;

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

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

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 6 mai 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 20 mai 2008 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. MERCIER, loco Me B. CAMBIER, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me F. VISEUR, loco Me P. BOSSARD, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 se présentent comme suit :

1. Le 22 mars 2006, Maurice MAHAU introduit une première demande de permis d'urbanisme pour la transformation d'un commerce en logements, sis rue des Déportés à Rance, cadastré 2^{ème} division, section A, n° 44V, 58/02x.

Il s'agit d'un hangar abritant un commerce de location de matériel pour le bâtiment et le jardin, totalisant 2184 m², qui serait transformé en 6 appartements et 10 studios, qui seraient occupés par une vingtaine d'habitants. Le projet prévoit aussi 16 emplacements de parking à l'extérieur, 5 à front de rue, les autres à l'arrière du bâtiment.

Au plan de secteur de Thuin-Chimay, les parcelles sont classées en zone d'habitat à caractère rural.

2. L'enquête publique est organisée du 11 au 27 avril 2006. Cinq réclamations sont introduites, notamment par les requérants.

3. Le 23 mai 2006, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis défavorable au projet, basé d'une part sur l'augmentation du charroi, du nombre de voitures à garer et donc de manoeuvres à effectuer, induisant une augmentation de la dangerosité du lieu, et basé d'autre part sur le non-respect des critères de salubrité réglementaires, qui n'est "pas concevable pour la création de nouveaux logements".

4. Le 3 août 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable se fondant sur l'avis du collège des bourgmestre et échevins ainsi que sur la considération, basée notamment sur la modification des façades, que la demande ne respecte pas le caractère urbanistique et architectural du contexte bâti environnant.

5. Le 16 août 2006, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis pour ces différents motifs.

6. Le 5 décembre 2006, Maurice MAHAU introduit une nouvelle demande de permis, portant cette fois sur 6 logements. Il s'agit d'appartements de type duplex d'une superficie d'environ 120m². L'immeuble accueillerait le même nombre d'habitants, quelque 19 à 25 personnes. Il comprendrait 4 emplacements de parking à l'extérieur (à l'arrière), et 6 à l'intérieur (garages).

7. Une enquête publique est à nouveau organisée. Cinq réclamations sont introduites, dont celles des requérants.

8. Le 31 janvier 2007, considérant que le projet a été remanié et consiste dorénavant en la transformation de l'immeuble en 6 logements, que l'augmentation du trafic engendrée par le présent projet reste tolérable et qu'un garage est prévu pour chacun des logements, le collège communal émet un avis favorable sur la demande, à certaines conditions, parmi lesquelles celle du remplacement de la toiture existante en plaques ondulées par une toiture en tuiles ou ardoises.

9. Le 26 mars 2007, un Pro Justitia est établi à l'encontre de Maurice MAHAU et de son architecte pour avoir commencé sans permis des travaux de séparation interne du bâtiment en plusieurs logements. Ordre est également donné d'arrêter les travaux. D'après les requérants, le fonctionnaire délégué leur envoie ce même jour une lettre les informant de l'ordre d'arrêt des travaux et du fait qu'une demande de permis de minime importance pour l'aménagement de logements serait rentrée et en cours de traitement au niveau communal. Cette lettre ne figure toutefois pas au dossier administratif et n'est pas fournie par les requérants.

10. Le 27 mars 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

11. Le 11 avril 2007, le collège communal de Sivry-Rance délivre le permis demandé à certaines conditions.

12. Le 6 juin 2007, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal.

13. Le 13 juin 2007, le collège communal retire le permis, sans motivation particulière.

14. Le 13 août 2007, un mail est adressé à Maurice MAHAU par le service contentieux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) à Charleroi. Ce mail indique in fine "Réintroduire le dossier à l'Administration communale en petit permis".

15. Le 23 août 2007, Maurice MAHAU introduit une nouvelle demande de permis ayant un objet presque similaire : cette fois, 3 garages ainsi que 6 places de parkings extérieurs sont prévus à front de rue, l'arrière étant exclusivement consacré à une zone de jardins (suppression de l'abri à voitures prévu dans le dossier précédent).

16. Il ressort de deux formulaires identiques mais comportant des dates différentes que le 7 ou le 9 septembre 2007, a été envoyé au fonctionnaire délégué le "primo-dossier", c'est-à-dire, selon lesdits formulaires "sans demande, à ce stade au fonctionnaire délégué, et sans décision du collège".

17. Entre le 10 et le 12 septembre 2007, quatre réclamations sont, spontanément, à nouveau introduites, émanant notamment des requérants; elles énoncent pratiquement les mêmes griefs que précédemment.

18. Le 19 septembre 2007, le permis est octroyé à Maurice MAHAU par le collège communal de Sivry. Sa motivation propre est la suivante :

" CONSIDERANT que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est dès lors pas nécessaire;
CONSIDERANT que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
CONSIDERANT qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3/ du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué (voir E-mail du 13/08/2007 émanant de Mme RASNEUR, Adjointe au Service Contentieux de la DGATLP);

VU les articles 264, 21° et 21° du C.W.A.T.U.P.;

(...)

CONSIDERANT que le projet se situe en zone agglomérée et que dès lors la densité de population engendrée par ledit projet reste acceptable;

ATTENDU que des aménagements futurs de voirie sont prévus afin d'inciter les automobilistes à respecter la limitation de vitesse à cet endroit;

CONSIDERANT le retrait de permis, pris par le Collège communal en séance du 13/06/2007, concernant un dossier similaire introduit par Monsieur MAHAU; que ce retrait fait suite à un arrêté de suspension pris par Monsieur le Fonctionnaire délégué en date du 06/06/2007 (F0411/56088/UAP3/2007/3/40993);

CONSIDERANT que le nouveau dossier présenté répond aux remarques formulées lors de ce retrait;

ATTENDU que la Commune de SIVRY-RANCE comprend déjà un immeuble à appartements multiples de plus de 25 logements ayant fait l'objet d'un permis de bâtir octroyé en date du 20/04/1999;

CONSIDERANT l'article 187 §2 du Code du logement incitant les Communes à prendre toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire;

ATTENDU qu'il s'agit de transformer un bâtiment inoccupé".

Il s'agit de l'acte attaqué, envoyé le 9 octobre 2007 au fonctionnaire délégué pour exercice éventuel de son droit de recours, dont ce dernier ne fait pas usage;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que l'affaire n'appelait que des débats succincts; qu'il a ainsi considéré que le deuxième moyen de la requête était fondé;

Considérant que les requérants prennent ce moyen, intitulé "procédure irrégulière", notamment de la violation de l'article 264 du CWATUP, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'absence, insuffisance et/ou de l'erreur dans les causes ou les motifs, en ce que, entre autres, l'acte attaqué a été pris sans que l'avis du fonctionnaire délégué ait été sollicité, la partie adverse ayant fait application de l'article 264, 21° du CWATUP, alors qu'il ne pouvait s'appliquer; qu'en effet, selon eux, cette demande modifie les caractéristiques architecturales de l'immeuble notamment quant à l'aspect des façades et implique dès lors l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que la partie adverse répond à cet égard que les modifications architecturales citées par les requérants semblent plutôt améliorer l'aspect visuel du bâtiment et qu'on ne peut considérer qu'elles entraînent l'obligation de l'avis préalable du fonctionnaire délégué; qu'elle affirme que l'on peut raisonnablement déduire cela par analogie dès lors que la dispense d'avis est prévue pour les travaux de placement d'une ou plusieurs enseignes, l'ouverture ou la modification de baies (à certaines

conditions), l'aménagement d'une aire de stationnement comportant entre deux et dix véhicules et certains travaux d'entretien et de conservation modifiant l'aspect architectural d'un bâtiment;

Considérant que l'article 264, 19/ et 21/ du CWATUP dispose comme suit :

- " Art. 264. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires et qu'ils ne nécessitent pas d'actes et travaux préparatoires soumis au permis d'urbanisme ou requérant un tel avis, sont dispensés de l'avis préalable du fonctionnaire délégué les actes et travaux qui suivent :
- (...)
- 19° les travaux de conservation et d'entretien qui modifient l'aspect architectural d'un bâtiment, tel que le remplacement des matériaux de toiture ou de parement des élévations ou la modification de l'aspect des matériaux de toiture ou de parement des élévations résultant du sablage, de la peinture, du cimentage, du crépi ou bardage, ou le remplacement des portes et châssis;
- (...)
- 21° les actes et travaux se rapportant à une modification de destination d'un bâtiment autre que celle visée à l'article 84, § 1^{er}, 7°, pour autant qu'ils n'impliquent pas une modification du volume construit ou de l'aspect architectural du bâtiment:
- (...)"

Considérant qu'il ressort de l'article 264, 19°, que sont considérés comme modifiant l'aspect architectural le remplacement des matériaux de toiture ou le remplacement des portes et fenêtres; que ceux-ci ne nécessitent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué s'il s'agit de travaux d'entretien ou de conservation; qu'il résulte cependant de l'article 264, 21°, que cet avis est obligatoire si ces travaux se rapportent à une modification de destination;

Considérant que le texte de l'article 264, 21°, du CWATUP qui s'est substitué à l'ancien article 263, 23°, ne contient plus les mots "à l'exception des modifications d'aspect architectural visées par le présent article", lesquelles étaient visées notamment par l'ancien article 263, 21/, et sont repris actuellement à l'article 264, 19/ précité;

Considérant qu'il ressort de la suppression de ce membre de phrase qui apportait un tempérament à l'obligation de requérir l'avis du fonctionnaire délégué en cas de modifications de l'aspect architectural, que le nouveau texte est plus strict que l'ancien et ne peut être interprété favorablement, "par analogie", comme le propose la partie adverse;

Considérant qu'en l'espèce, le projet, qui a pour but de transformer un commerce en logement, tend à changer la toiture ondulée par une toiture en ardoises, laquelle sera pourvue de "velux"; que le projet tend aussi à remplacer en façade à rue

ce qui semblent être, d'une part, une porte d'entrée de garage destinée à de grands véhicules utilitaires et, d'autre part, une large baie vitrée allant jusqu'à la toiture, par des portes, porte-fenêtres et fenêtres; qu'à l'arrière, il est prévu de percer des baies vitrées; qu'il en résulte que les travaux projetés n'entrent pas dans les prévisions de l'article 264, 21/; que l'avis du fonctionnaire délégué était dès lors requis; que le moyen est dans cette mesure fondé;

Considérant qu'en raison de l'annulation immédiate, la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 septembre 2007 par le collège communal de Sivry-Rance à Maurice MAHAU pour la transformation en logements d'un bâtiment sis rue des Déportés à Rance, cadastré 2^{ème} division, section A, n° 44V, 58/02x.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six juin deux mille huit par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.