CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 184.831 du 26 juin 2008

G/A. 186.209/XIII-4814

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 7 décembre 2007 par Marcel HAUSMAN, Marguerite HERBEUVAL, André DELESPINETTE et Annicq DROPSY qui demandent 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 Claudy FLAS

pour la transformation en logements (huit studios) d'un bâtiment sis rue des Déportés à Rance, cadastré 2ème division, section D, no 81n;

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

Vu le rapport de Mme 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, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

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

Entendu, en son avis conforme, Mme 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 23 mars 2006, Claudy FLAS introduit une première demande de permis d'urbanisme pour la transformation d'un magasin en logements, sis rue des Déportés à Rance, cadastré 2ème division, section D, n/ 81n.

Actuellement commerce de matériel de bricolage, le bâtiment serait transformé en 10 logements (3 appartements et 7 studios). Le commerce serait quant à lui transféré dans un hangar voisin.

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

2. Une 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 communal donne un avis défavorable.

4. Dans son avis émis le 3 août 2006, le fonctionnaire délégué considère que la demande rentre dans les conditions requises par les articles 264, 2/ et 21/ du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), qui dispense certains actes et travaux de l'avis préalable du fonctionnaire délégué et qu'il appartient dès lors à l'administration communale de délivrer directement le permis d'urbanisme, en application de l'article 107, § 1er du CWATUP.

5. Le 23 août 2006, le collège communal émet un nouvel avis défavorable, motivé comme celui qu'il avait donné le 23 mai 2006 sauf en ce qu'il n'est plus question d'un non-respect des critères de salubrité définis par l'arrêté du gouvernement wallon du 11 février 1999. Cet avis du 23 août 2006 est en outre assorti d'un article 2 libellé comme suit : "Le présent avis est susceptible d'être revu, sur présentation d'un plan d'implantation reprenant une zone de parcage située à l'extérieur du virage et pouvant accueillir les véhicules supplémentaires qu'engendrerait la réalisation du projet".

6. Le 14 mars 2007, le collège communal refuse le permis demandé par Claudy FLAS, au motif que "la procédure en cours n'est pas conforme" car dans son avis du 3 août 2006, reproduit in extenso, le fonctionnaire délégué a indiqué qu'il revenait à l'administration communale de délivrer directement le permis en application de l'article 107, § 1er du CWATUP.

7. Le 20 mars 2007, Claudy FLAS introduit une deuxième demande de permis relative au même bien, prévoyant toujours la création de 10 logements.

8. Une nouvelle enquête publique est organisée du 30 avril au 16 mai 2007. Trois réclamations sont à nouveau introduites, notamment par les deux couples de requérants.

9. Le 11 juillet 2007, le collège communal refuse le permis demandé.

10. Le 14 août 2007, Claudy FLAS introduit une troisième demande de permis d'urbanisme pour le même bien. Le projet est désormais réduit à 8 studios.

11. Cette fois, il n'est pas organisé d'enquête publique. Quatre réclamations sont cependant introduites spontanément, notamment par les requérants.

12. Le 19 septembre 2007, le permis est accordé à Claudy FLAS par le collège communal de Sivry.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est 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, § 1er, 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 ou la modification du parement des élévations ainsi que le remplacement ou la modification 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 a pour but de remplacer un commerce par du logement; que, sur la base des plans déposés peu clairs, il apparaît à tout le moins que le projet tend à créer des nouvelles baies et que le revêtement de la façade sera en partie modifié; 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 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 septembre 2007 par le collège communal de Sivry-Rance à Claudy FLAS pour la transformation en logements (huit studios) d'un bâtiment sis rue des Déportés à Rance, cadastré 2ème division, section D, no 81n.

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 XIIIe chambre, le vingt-six juin deux mille huit par :

Mmes	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.