

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 208.773 du 8 novembre 2010

A. 189.035/XIII-5044

En cause : **LECHIEN** Yves,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Libin,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

DELAITE Paul,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 juillet 2008 par Yves LECHIEN qui demande l'annulation de "la délibération du Collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Libin du 30 mai 2008 octroyant à Monsieur et Madame DELAITE un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un garage à Redu, Séchery, sur la parcelle cadastrée section C, n° 1935 P";

Vu la requête introduite le 25 septembre 2008 par laquelle Paul DELAITE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 24 octobre 2008 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse, ainsi que le mémoire ampliatif de la partie requérante;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, 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 les derniers mémoires de la partie requérante et de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 24 septembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 octobre 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Marie-Line GIOVANNELLI, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Julien BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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. Le 8 décembre 2006, le collège communal de Libin délivre aux époux DELAITE un permis d'urbanisme ayant pour objets la transformation d'une habitation et la construction d'un garage sur un bien sis à Séchery (Libin - Redu), rue de Daverdisse, cadastré section C, n/ 1935p.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural avec intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau arrêté le 5 décembre 1984.

Il est situé en zone d'habitat rural traditionnel d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique au schéma de structure communal adopté par le conseil communal de Libin en séance du 29 octobre 1992. Il est repris dans l'aire urbanistique "unité

urbanistique n/ 1" au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Libin approuvé par le Gouvernement wallon le 9 juillet 1993. Il est repris dans l'aire différenciée n/1 "le bâti en coeur de village" au règlement communal de Libin approuvé par le Gouvernement wallon le 3 octobre 2006.

Ce permis d'urbanisme contient la précision qu'il est accordé en dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme relatives à l'unité urbanistique n/1 en ce qui concerne :

- la surface au sol du volume annexe supérieure au 1/4 de celle du volume principal,
- la surface des baies vitrées supérieure à la moitié du mur de façade pour la façade sud-ouest,
- la réalisation d'un bardage ardoisé sur les façades nord-ouest et nord-est du volume principal,
- les menuiseries en PVC,
- le bardage en bois au-dessus d'un châssis en façade à rue du volume principal,
- la réalisation du volume garage en bardage bois.

Il reproduit la décision du fonctionnaire délégué du 13 septembre 2006 qui décide d'accorder l'ensemble des dérogations sollicitées au motif "[...] que le projet permet de réhabiliter le volume existant dans le respect de la typologie locale".

Yves LECHIEN et son épouse sont propriétaires de la maison d'habitation voisine, sise Séchery 142, cadastrée section C, numéro 1935/l et d'une autre maison d'habitation à Séchery, au numéro 128.

2. Le 21 septembre 2007, le collège communal de Libin décide de retirer ce permis d'urbanisme. Cette décision de retrait fait suite au recours en annulation (G/A. 182.605/XIII-4528) introduit contre ce permis par Yves LECHIEN et au rapport de l'auditorat proposant d'annuler celui-ci, sur la base d'un moyen pris de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du règlement communal d'urbanisme de Libin du 29 octobre 1992, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, le requérant exposant notamment que l'autorité ne justifiait pas la nécessité de recourir en l'espèce au mécanisme exceptionnel de la dérogation, alors qu'en vertu de l'article 114 du CWATUP une motivation spécifique était requise.

3. L'arrêt n/ 184.172 du 13 juin 2008 décide qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande, le retrait étant définitif.

4. Le 7 janvier 2008, Paul DELAITE et Nicole BURNOTTE introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Libin, ayant pour objet la régularisation d'un garage sis à Séchery, rue de Daverdisse, sur la parcelle cadastrée section C, n/1935p.

Une dérogation au règlement communal d'urbanisme est sollicitée en ce qui concerne "l'aire différenciée n/1 : le bâti en cœur de village", pour le motif que la superficie du garage (26,6 m²) est supérieure au quart de la surface du volume principal. La dérogation est justifiée par la surface réduite d'origine de la maison d'habitation (77m²).

5. Paul DELAITE et Nicole BURNOTTE introduisent à la même date, par demande séparée, un permis d'urbanisme pour la régularisation de la transformation de l'habitation.

6. Le 31 janvier 2008, le commissaire voyer émet un avis favorable sur le projet de régularisation du garage.

7. Le 22 février 2008, la commune de Libin délivre deux accusés de réception de demande de permis d'urbanisme: une pour le garage ainsi qu'un autre pour la maison d'habitation.

8. Une enquête publique relative à la demande de permis de régularisation du garage est organisée par la commune de Libin, du 12 mars au 26 mars 2008. Elle suscite trois lettres de réclamations et d'observations.

9. En séance du 4 avril 2008, le collège communal de Libin procède à l'examen des réclamations et émet un avis favorable sur la demande de permis de régularisation du garage. Cet avis est assorti de la condition de prévoir, comme matériau de parement, de la pierre reconstituée avec une tonalité similaire à la pierre du volume principal.

10. Le 9 mai 2008, le collège communal de Libin délivre le permis d'urbanisme relatif à la maison d'habitation.

11. Le 13 mai 2008, sur la demande de permis relatif au garage, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme concernant la surface du volume annexe qui est supérieure au quart de

celle du volume principal et impose par ailleurs que les élévations soient bardées de bois à pose verticale, ce que prévoit expressément la demande de permis.

12. Le 30 mai 2008, le collège communal de Libin délivre le permis d'urbanisme relatif au garage. Il est assorti de la condition que le bardage en bois soit en pose verticale. Il s'agit de l'acte attaqué.

13. Le requérant précise, sans être contesté quant à ce, qu'il a reçu une copie du permis de régularisation du garage par courrier daté du 4 juillet 2008.

14. Le 20 juin 2008, le collège communal de Libin décide de retirer le permis d'urbanisme concernant la maison d'habitation qu'il a délivré le 9 mai 2008, en raison d'une "indéniable carence de motivation en l'absence de motifs exprimés concernant la position du Collège au regard d'un précédent dossier ayant donné lieu à octroi puis retrait d'un permis aux mêmes demandeurs et concernant l'intégration du présent projet au contexte bâti".

15. Le 27 juin 2008, le collège communal de Libin délivre un nouveau permis d'urbanisme de régularisation de la maison d'habitation. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation enrôlé sous le numéro G/A. 189.037/XIII-5045;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, du règlement communal d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble du territoire communal de Libin, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir; qu'il expose que l'acte attaqué accorde explicitement une dérogation essentielle au règlement communal d'urbanisme; qu'il fait valoir, d'abord, que les dérogations doivent avoir un caractère marginal, qu'elles ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel et qu'une motivation s'impose; qu'il observe que le projet, qui prévoit une surface du volume annexe supérieure au quart de celle du volume principal, déroge de manière très significative aux prescriptions du R.C.U. concernant l'importance des annexes acceptables; qu'il soutient que "les dérogations" sollicitées ont été accordées sans que l'acte fasse mention des "motifs justifiant, notamment, leur caractère marginal et, dès lors, acceptable"; qu'il expose que tant l'acte attaqué que la décision du fonctionnaire délégué sont totalement dépourvus de motivation formelle quant à la dérogation en question; qu'il se réfère au rapport de l'auditeur, déposé le 21 juin 2007 dans l'affaire G/A. 182.605/XIII-4528, précitée, et estime que les conclusions de ce magistrat demeurent d'actualité dans le présent recours; qu'il précise que le rapport du collège communal du 7 (lire 4) avril

2008 auquel le fonctionnaire délégué fait référence n'est ni incorporé ni joint à l'acte attaqué de sorte qu'il ne peut en être tenu compte dans l'appréciation de la motivation de la dérogation accordée; qu'il observe, quant au caractère exceptionnel de la dérogation, que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation spéciale expliquant les circonstances particulières justifiant qu'il soit dérogé au règlement communal d'urbanisme dans le cas d'espèce; qu'il conclut que l'article 114 du CWATUP est dès lors méconnu et que l'autorité commet une erreur manifeste d'appréciation; qu'il fait valoir, ensuite, que la dérogation ne peut être accordée que dans une mesure compatible avec le caractère architectural de la zone considérée; qu'il observe que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation formelle relative au respect du caractère architectural de la zone considérée qui se caractérise par une homogénéité des constructions, dans le sens d'un recours systématique aux pierres naturelles et au colombage s'agissant du parement des façades, de l'occupation raisonnable des parcelles ainsi que de la limitation du nombre d'ouvertures pratiquées dans les façades; qu'il fait valoir, encore, que la dérogation ne peut être accordée qu'après un examen de la compatibilité du projet avec l'option urbanistique visée par les prescriptions applicables; qu'il soutient qu'il n'est pas possible de vérifier que l'autorité compétente a procédé à l'examen de la compatibilité du projet avec l'option urbanistique visée par les prescriptions applicables, à défaut d'une quelconque motivation formelle de l'acte attaqué à cet égard; qu'il fait valoir, enfin, que la demande qui implique une dérogation doit être soumise à des mesures de publicité; qu'il observe que l'acte attaqué ne comporte aucun considérant dont le requérant pourrait déduire les motifs du rejet de la réclamation qu'il a précisément introduite au cours de l'enquête publique de sorte que la partie adverse méconnaît tant l'obligation de soumettre la demande de dérogation aux mesures particulières de publicité que l'obligation de motivation formelle; qu'il soutient aussi qu'aucun avis n'a été demandé à la commission consultative communale d'aménagement du territoire de Libin, en manière telle que l'acte attaqué méconnaît l'article 114 du CWATUP ainsi que l'obligation de motivation formelle;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le projet ne comporte qu'une seule dérogation mineure au règlement communal d'urbanisme; qu'elle explique que celle-ci porte sur la surface du volume secondaire qui est de 26,6 m², alors que la maison d'habitation présente une superficie de 77 m², et est justifiée par la surface réduite d'origine de l'habitation; qu'elle estime qu'une telle dérogation ne porte pas atteinte à l'essence du règlement communal d'urbanisme; qu'elle soutient ensuite que le requérant n'indique pas sur quel point l'acte attaqué aurait dû répondre à sa lettre de réclamation et que le moyen est imprécis sur ce point; qu'elle fait valoir que le requérant n'indique pas davantage en quoi le projet aurait dû être soumis à la

commission consultative d'aménagement du territoire; qu'elle estime que, pour le surplus, le fonctionnaire délégué a jugé qu'en dehors de l'observation liée au matériau de parement, le projet correspondait globalement bien à la typologie régionale, que le requérant n'indique pas que ce ne serait pas le cas et que, pour ce motif, le fonctionnaire délégué a jugé qu'il pouvait, à titre exceptionnel, accorder la dérogation; qu'elle conclut que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant réplique qu'il n'est pas contesté que le projet litigieux déroge de manière importante au règlement communal d'urbanisme de la commune de Libin, ni sérieusement contesté que l'acte attaqué ne comporte pas de motivation formelle adéquate et suffisante justifiant l'octroi de ladite dérogation, ainsi que son caractère marginal et exceptionnel; qu'il expose que "le seul renvoi à la "typologie régionale" est à cet égard totalement inopérant, ainsi que cela avait déjà été constaté par l'Auditorat [...] dans son rapport du 21 juin 2007 (G/A. 182.605/XIII-4528) relativement au permis entre-temps remplacé par l'acte attaqué" et que "à première vue, la conformité d'un projet à la typologie régionale ne peut jamais justifier qu'il soit exceptionnellement dérogé à la réglementation existante, puisque cette dernière a été définie en fonction de cette typologie régionale"; qu'à ses yeux, la réponse de la seconde partie adverse selon laquelle il n'indiquerait pas en quoi le projet aurait dû être soumis à la commission consultative d'aménagement du territoire est obscure; qu'il affirme avoir expliqué clairement dans son recours qu'il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué de justifier l'octroi de la dérogation dès lors que celle-ci était critiquée dans la réclamation introduite au cours de l'enquête publique;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 1^{er}, 107, 117 et 192 et 330, 11/, du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du décret du Conseil régional wallon du 27 mai 2004 relatif au Livre 1^{er} du Code de l'Environnement et, plus particulièrement de son article D.64, du principe de bonne administration ainsi que de l'excès de pouvoir; qu'il observe que l'acte attaqué ne comporte aucune justification du rejet ou de la non prise en considération de sa réclamation et que, s'il y est bien mentionné que trois réclamations ont été introduites, aucune explication n'est fournie quant à l'auteur des réclamations, ni quant à la teneur des réclamations ni, enfin, quant aux motifs justifiant le rejet des trois réclamations; qu'il estime qu'en réduisant l'objet des réclamations à la question du matériau de parement qui n'est qu'un élément limité de celles-ci, l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas aux réclamations introduites au cours de l'enquête publique;

Considérant que la partie adverse répond que le requérant n'indique pas les points sur lesquels l'autorité administrative aurait dû plus précisément prendre en considération sa réclamation; qu'elle explique que le collège communal de Libin a bien délibéré sur les réclamations lors de sa séance du 4 avril 2008, qu'il a estimé que la réclamation du requérant était uniquement fondée en ce qui concerne le matériau de parement et qu'une telle réponse figure bien à l'acte attaqué; qu'elle juge que le collège n'est pas tenu de répondre à des arguments qui ne sont pas pertinents, que l'acte attaqué comporte une réponse à l'argument pertinent des réclamations, dès lors qu'il impose que le bardage en bois soit en pose verticale, qu'il précise que la pierre reconstituée prévue pour le parement n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme et que sa mise en œuvre ne garantit pas le même aspect que celle d'une pierre locale appareillée de manière traditionnelle; qu'elle conclut que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant réplique que l'absence de réponse suffisante aux trois réclamations introduites au cours de l'enquête publique n'est pas sérieusement contestée et que l'affirmation selon laquelle le collège communal ne serait pas tenu de répondre à des arguments des réclamations qu'il ne juge pas pertinents manque en droit; qu'il ajoute que l'acte attaqué ne prétend d'ailleurs pas que ces réclamations seraient sans pertinence ou sans rapport avec la police de l'aménagement du territoire et l'urbanisme; qu'il rappelle que la motivation formelle d'un permis d'urbanisme doit permettre à ceux et celles qui ont introduit une réclamation recevable d'en déduire les raisons pour lesquelles les objections en rapport avec la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'ont pas été considérées comme fondées; qu'il maintient que l'acte attaqué ne répond pas à sa réclamation en ce qu'elle dénonçait le caractère non justifié de la dérogation au règlement communal d'urbanisme; qu'il précise encore que la motivation formelle doit figurer dans l'acte attaqué lui-même et qu'il ne peut dès lors être tenu compte de la délibération du collège communal du 4 avril 2008 qui n'était ni intégrée ni annexée à l'acte attaqué;

Considérant qu'il y a lieu d'examiner en même temps le premier et le troisième moyens; que l'article 113 du CWATUP disposait comme suit dans le texte applicable en l'espèce :

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

que l'article 114 du CWATUP disposait comme suit dans le texte applicable en l'espèce :

" 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 que la consultation visée à l'article 4, al. 1^{er}, 3/";

Considérant que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 ne s'entend pas du fait que c'est la première fois qu'une dérogation est demandée, mais de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise; que l'autorité ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration de l'acte attaqué; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'à cet égard, l'auteur de l'acte n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant qu'une décision peut être adéquatement motivée par référence à un avis circonstancié, pour autant que celui-ci y soit annexé;

Considérant que le fonctionnaire délégué accorde la dérogation demandée au R.C.U. pour le motif que "le projet correspond globalement bien à la typologie régionale"; qu'ainsi, il n'expose pas de manière systématique que l'admission de la dérogation est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son

caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions auxquelles il est dérogé; qu'il ne justifie pas davantage le caractère exceptionnel de la dérogation;

Considérant, en outre, qu'il ressort de l'examen du dossier administratif que la réclamation que le requérant a introduite au cours de l'enquête a été analysée par le collège communal de Libin lors d'une réunion du 4 avril 2008 et que sa délibération a été consignée dans un document; que ce document n'a pas été communiqué au requérant, qu'il n'est pas reproduit dans l'acte attaqué, que son existence n'est révélée qu'indirectement dans l'acte attaqué par la reproduction que celui-ci contient de la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation; que ce fonctionnaire ne fait toutefois qu'une simple mention de cette délibération du collège communal; que l'acte attaqué ne permet donc pas au requérant de comprendre les raisons du rejet de sa réclamation; qu'il n'est pas adéquatement motivé; que les premier et troisième moyens sont fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Libin du 30 mai 2008 à Monsieur et Madame DELAITE-BURNOTTE, ayant pour objet la construction d'un garage à Redu, Séchery, sur la parcelle cadastrée section C, n/ 1935p.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont laissés à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM. DAOUT,	conseiller d'Etat,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{lle} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.