

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 208.774 du 8 novembre 2010

A. 189.037/XIII-5045

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 communal de la commune de Libin du 27 juin 2008 octroyant à Monsieur et Madame DELAITE un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation (régularisation) à Redu, Séchery, sur la parcelle cadastrée section C, n° 1935 P";

Vu la requête introduite le 25 septembre 2009 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 et le mémoire ampliatif de la partie requérante;

Vu le mémoire en intervention;

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-Ligne 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 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 celui-ci 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 de la maison d'habitation sise à Séchery, rue de Daverdisse, sur la parcelle cadastrée section C, n/1935p.

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

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: un 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. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation enrôlé sous le numéro G/A 189.035/XIII-5044.

13. Le requérant précise, sans être contesté quant à ce, qu'il a reçu une copie du permis de régularisation de la maison d'habitation par courrier daté du 30 juin 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. Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours;

Considérant que la Région wallonne expose que la commune de Libin est en régime de décentralisation et que le projet, conforme au règlement communal d'urbanisme, n'a nécessité aucune dérogation, que le collège communal de Libin a délivré l'acte attaqué seul, qu'elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué et n'a adopté aucun acte susceptible de recours de sorte qu'il y a lieu de la mettre hors de cause;

Considérant que le requérant soutient qu'en l'absence de mémoire en réponse et de dossier administratif déposé par la première partie adverse et dès lors que la seconde partie adverse demande sa mise hors de cause, aucun mémoire en réponse ni dossier administratif n'a été déposé de manière recevable par l'auteur de l'acte attaqué; qu'il en infère que le dossier administratif déposé par la Région wallonne doit être écarté des débats;

Considérant qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause lorsque le permis d'urbanisme attaqué a été délivré sans consultation préalable du fonctionnaire délégué par une commune qui est en régime de décentralisation; qu'il n'y a toutefois pas lieu d'écarter des débats le dossier administratif qui a été communiqué par la Région wallonne dans le délai de soixante

jours prévu par l'article 6 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, conformément à l'article 21, alinéa 4, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) en vigueur sur l'ensemble du territoire communal de Libin, des articles 113 et 114 du CWATUP, 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 ce moyen fut déclaré fondé - pour la même bâtisse - par l'auditeur du Conseil d'Etat dans son rapport du 21 juin 2007 (G/A. 182.605/XIII-4528); qu'il observe que le précédent permis d'urbanisme délivré aux époux DELAITE le 8 décembre 2006 pour la même bâtisse précisait bien qu'il dérogeait aux prescriptions du R.C.U. qui avait été adopté le 29 octobre 1992 et modifié le 11 mai 2006; qu'il soutient que la nouvelle demande, légèrement adaptée, n'est toujours pas conforme au nouveau R.C.U. modifié en séance du 11 mai 2006 et approuvé par arrêté ministériel du 3 octobre 2006; qu'il fait valoir qu'aucune des exigences des articles 113 et 114 du CWATUP n'ont été respectées et conclut que l'acte attaqué viole ces dispositions ainsi que le R.C.U.;

Considérant que, dans son mémoire ampliatif, le requérant se réfère à son recours en annulation;

Considérant que l'intervenant expose que le requérant se borne à évoquer une analogie entre le projet antérieur et celui qu'autorise l'acte attaqué; qu'il estime que le moyen ne précise pas en quoi le permis litigieux dérogerait au règlement communal et qu'un tel moyen est irrecevable; qu'il soutient qu'en tout état de cause, le permis litigieux ne déroge pas au R.C.U.; qu'il observe que le permis du 8 décembre 2006 a visé le règlement communal d'urbanisme modifié le 11 mai 2006, approuvé le 3 octobre 2006 et entré en vigueur le 13 novembre 2006, mais qu'il a en réalité été délivré en dérogation au précédent règlement communal d'urbanisme applicable au moment de l'instruction de la demande de permis; qu'il ajoute que, pour la plupart des dérogations, c'est cependant à tort que l'auteur de ce permis du 8 décembre 2006 a considéré que le projet était dérogatoire audit règlement; qu'à ses yeux, le projet qui fait l'objet du permis litigieux, outre qu'il est légèrement adapté notamment en prévoyant un bardage en bois plutôt qu'en ardoises, ne déroge à aucune disposition du règlement d'urbanisme; qu'il ajoute que les dispositions du R.C.U. applicables en l'espèce sont les dispositions du Livre 2 "spécifiques aux bâtiments existants et aux bâtiments singuliers", applicables même pour les bâtiments existants sis dans l'aire "bâti coeur de village" (article 45); qu'il conclut que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que deux règlements communaux d'urbanisme se succèdent dans le temps, le premier adopté le 29 octobre 1992 par le conseil communal, le second, adopté définitivement par le conseil communal le 11 mai 2006 et approuvé le 3 octobre 2006 par le Ministre du Logement, des Transports, et du Développement territorial; que ce nouveau règlement communal comprend une mesure transitoire rédigée comme suit :

" La demande de permis d'urbanisme ou de lotir poursuit son instruction selon les dispositions en vigueur avant la date d'application du présent règlement communal d'urbanisme lorsque la demande adressée à la commune par envoi ou déposée contre récépissé à la maison communale est antérieure à cette date";

Considérant que le permis d'urbanisme délivré aux époux DELAITE le 8 décembre 2006 pour la transformation de l'habitation et du garage sur le bien sis à Redu Séchery, cadastré section C, n/1935p contient notamment les motifs suivants :

" [...]

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal de Libin en séance du 29/12/1992 * [sic] 11/05/2006 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, §1^{er} du Code précité; que le bien est situé en unité urbanistique n/ 1 audit règlement;

[...];

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme de Libin pour les motifs suivants :

- * Surface au sol du volume annexe supérieure au 1/4 de celle du volume principal.
- * Surface des baies vitrées supérieure à la moitié du mur de façade pour la façade sud-ouest.
- * Réalisation d'un bardage ardoisé sur les façades N-O & N-E.
- * Menuiseries en PVC
- * Bardage en bois au-dessus d'un châssis en façade à rue.
- * Réalisation du volume garage en bardage bois

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué [...]"

Considérant que cette motivation ne permet pas de déterminer avec certitude que le collège communal a fait application de l'ancien règlement communal ou du nouveau;

Considérant que, lors de l'instruction de la demande qui a conduit à l'adoption de l'acte attaqué, la première partie adverse a appliqué le nouveau règlement; que le permis d'urbanisme attaqué, délivré le 27 juin 2008, relève en effet ce qui suit :

" Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal de Libin en séance du 11/05/2006 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, §1^{er} du Code précité; que le bien est situé en BATI COEUR DE VILLAGE (BCV) audit règlement";

Considérant que la comparaison des deux permis au regard de la dérogation nécessaire n'est pertinente que si le nouveau projet présente, en tout ou en partie, les mêmes traits que l'ancien et qu'il s'agit de déroger au même règlement ou, à tout le moins, à des dispositions de même contenu;

Considérant, en ce qui concerne la maison d'habitation, que la nouvelle demande de permis se distingue de la précédente en ce qui concerne le bardage des façades nord-ouest et nord-est; que le bardage ardoisé sur les façades nord-ouest et nord-est a en effet été remplacé, dans la nouvelle demande, par un bardage en bois de ton brun moyen;

Considérant que, comme l'observe l'intervenant, le moyen ne précise pas en quoi le permis litigieux dérogerait au règlement communal; que le requérant expose toutefois, sans être contredit, n'avoir pu se procurer le règlement communal que l'auditeur rapporteur a dû spécialement réclamer à la commune, dans ses deux versions; que le requérant se fonde dans son moyen sur la comparaison des projets; qu'il rappelle les éléments mentionnés dans le premier permis comme étant des objets de dérogation; qu'il relève que seules de "légères adaptations" auraient été apportées au projet dans la nouvelle demande; qu'il critique l'affirmation de la commune qui écrit que la nouvelle demande est admissible sans dérogation en raison de sa conformité au nouveau règlement; qu'il soutient ainsi clairement que le nouveau projet appelle comme la première demande de permis, les mêmes dérogations aux mêmes dispositions forcément bien connues de la commune et dont il donne implicitement l'objet précis; que, dans ces conditions, le moyen est recevable;

Considérant qu'une des raisons de demander une dérogation lors de la première demande était que la surface des baies vitrées était supérieure à la moitié du mur de façade pour la façade sud-ouest; qu'au sujet des baies et ouvertures, les prescriptions particulières relatives à l'unité urbanistique n° 1 de l'ancienne version du R.C.U. de Libin étaient rédigées comme suit :

" SECTION VI - ELEVATIONS, BAIES ET OUVERTURES

§3. Du traitement des murs pignons
[...]

La somme des surfaces de l'ensemble des baies n'excédera pas 12% de l'élévation. Cependant, une combinaison contemporaine intégrant plusieurs fenêtres en un seul ensemble de menuiserie, d'allure verticale, sera admise jusqu'à 20% de la surface du pignon";

que les prescriptions particulières relatives à l'"Aire différenciée n/ 1 : Le bâti en coeur de village" (Livre 3^{ème} du nouveau R.C.U.), sont rédigées, en ce qui concerne les baies et ouvertures, de la manière suivante :

" Art. 81 [...] §3. Les pignons seront traités par des percements s'inspirant du vocabulaire spécifique de l'architecture rurale traditionnelle en évitant d'y créer une porte cochère. La surface réservée à l'ensemble des baies n'excédera pas 1/4 de l'élévation";

Considérant que si les dispositions de l'ancienne et de la nouvelle version du R.C.U. divergent en ce qui concerne la dimension des baies et ouvertures autorisées sur les murs pignons, il n'en demeure pas moins que la surface des baies vitrées de la façade sud-ouest est restée inchangée par rapport au précédent projet et qu'elle est supérieure au quart de l'élévation; qu'il s'ensuit que le nouveau projet déroge au règlement communal d'urbanisme de Libin adopté le 11 mai 2006; que l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur en affirmant que le projet ne déroge pas au R.C.U.; qu'il n'est pas nécessaire d'examiner les autres objets de dérogation évoqués par le requérant; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Libin le 27 juin 2008 à Monsieur et Madame DELAITE, ayant pour objet la transformation d'une habitation (régularisation) à Redu, Séchery, sur la parcelle cadastrée section C, n/ 1935p.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la Commune de Libin, à concurrence de 175 euros et à la charge de Paul DELAITE, 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.