**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 212.821 du 28 avril 2011

A. 198.925/XIII-5785

En cause : **SYMONS** Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Tangui VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Libin,**

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la requête unique introduite le 21 janvier 2011 par Philippe SYMONS en ce qu'il demande la suspension de l'exécution de la délibération du 19 novembre 2010 du collège communal de Libin qui accorde, sous conditions, à Lydie GOUBET un permis d'urbanisme autorisant celle-ci à construire une habitation avec trois chambres d'hôtes et un rez commercial à Redu, rue de Transinne, sur un bien cadastré section B, n° 394 A;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 10 mars 2011 fixant l'affaire à l'audience du 6 avril 2011 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. VERMER, loco T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 requérant Philippe SYMONS demeure à Plancenoit, rue de la Bâchée, 21. Il affirme être propriétaire d'une parcelle de terrain sise rue de Transinne à Redu, cadastrée section B, n° 393 D, sur laquelle il a érigé récemment une maison d'habitation lui servant de résidence secondaire.

2. Le 30 avril 2010, date renseignée par le récépissé de dépôt du dossier, Lydie GOUBET, demeurant à Nivelles, allée Cense du Colombier, 44/3.2, introduit auprès de l'administration communale de Libin une demande de permis d'urbanisme afin d'être autorisée à construire une maison d'habitation avec trois chambres d'hôtes et un rez-de-chaussée commercial sur le terrain dont elle est propriétaire à Redu, rue de Transinne, cadastré section B, n° 394 A. La demande de permis comporte plusieurs dérogations au règlement communal d'urbanisme.

Ce terrain est contigu à celui qui appartient au requérant.

Le projet consiste à construire un bâtiment comprenant un corps de logis implanté face à la voirie de 13,30 m x 8,40 m (hauteur moyenne approximative sous faîte de 7,75 m et sous corniche de 5 m); lui est adossé perpendiculairement un second volume de 8 m sur 17 m (hauteur sous faîte d'environ 7,5 m et sous corniche de 5,25 m). Le projet initial prévoit un recul par rapport à la voirie de 10 à 18 m.

Plusieurs baies et terrasses latérales donnent du côté de la maison du requérant dont le terrain est situé en contrebas. Sept emplacements de parcage sont prévus à l'intérieur du terrain.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 5 décembre 1984. Il est repris en aire différenciée n° 2 "bâti en auréole villageoise" dans le règlement communal d'urbanisme adopté le 23 mars 2006 et approuvé par un arrêté ministériel du 3 octobre 2006. Il figure en zone d'habitat rural à structure ouverte (HSO) au schéma de structure communal adopté le 29 octobre 1992.

3. Le 30 avril 2010, la secrétaire communale délivre un accusé de réception d'un dossier complet à la demanderesse de permis. L'accusé de réception énonce que "de l'examen du dossier, il y a lieu de conclure que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement, telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude d'incidences".

4. Le 25 mai 2010, l'architecte de la demanderesse de permis transmet, à l'administration communale de Libin, à la demande de l'autorité administrative semble-t-il, un nouveau plan n° 1a/3 modifié par l'ajout d'une citerne d'eau de pluie, ainsi que deux nouveaux exemplaires de la demande de permis et de l'attestation de l'architecte complétant la demande de dérogation pour le volume de la terrasse à toiture plate ainsi que la lucarne habillée de zinc. La lettre du 25 mai 2010 précise, en ce qui concerne la notice d'évaluation des incidences, qu'il n'y aura aucun rejet de gaz, de vapeur d'eau, de poussière ou d'aérosols car le chauffage envisagé sera réalisé par une pompe à chaleur.

5. Le service régional d'incendie envoie son avis favorable conditionnel le 9 juin 2010 au bourgmestre de la commune de Libin.

6. Le projet est soumis à l'enquête publique du 9 au 23 juin 2010, l'avis d'enquête signalant ce qui suit :

" Dérogation au RCU (auréole villageoise) :

- implantation du bâtiment (dégagements latéraux)
- mixité des matériaux de parement (élévation et toiture)
- souche de cheminée en zinc
- volumétrie (rapport façade/pignon)
- surface des bâtiments secondaires
- volume secondaire à toiture plate

Enquête publique obligatoire (CWATUPE) :

- article 330, 2°".

Il n'est pas contesté que, le 2 juin 2010, une lettre annonçant l'enquête publique conformément à l'article 337 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) a été envoyée au requérant qui l'a reçue (le modèle est versé dans le dossier accompagnant sa requête). Cette lettre donne les mêmes renseignements que ceux qui figurent dans l'avis d'enquête publique.

Au cours de l'enquête publique, le requérant dépose le 18 juin 2010 une réclamation dans laquelle il critique le projet qui, selon lui, enfreint de façon fondamentale le règlement communal d'urbanisme. Il expose que le projet vise la construction d'une maison d'un volume inadapté à son environnement et est de nature à créer des nuisances importantes pour son voisin direct. Il y critique le gabarit du bâtiment secondaire placé en épi contre la façade arrière du bâtiment principal, la profondeur totale du bâtiment de l'ordre de 25 m, le non-respect de la mesure minimale des dégagements latéraux, le nombre de places de parking, la présence d'un commerce, de chambres d'hôtes et des terrasses ainsi que le nombre de dérogations accordées.

7. Le 25 juin 2010, le collège communal émet un avis défavorable au sujet des dérogations :

" Considérant que la réclamation formulée lors de l'enquête publique est partiellement fondée;

Considérant que le développement et la hauteur du volume secondaire en arrière de parcelle notamment le volume terrasse en hauteur, génèrent des vues non négligeables sur les parcelles voisines;

Considérant que la largeur de la parcelle ne permet pas au projet tel que présenté de s'intégrer correctement dans le contexte bâti environnant;

Considérant que l'importance du projet devra être revu(e)".

8. Le 7 septembre 2010, l'architecte de la demanderesse de permis, faisant état d'une entrevue qu'il a eue avec le collège communal le 16 juillet 2010, communique des plans modifiés conformément à l'accord donné par le collège lors de cette réunion :

- Volume arrière déplacé de 1,70 m vers la limite latérale gauche;
- Ensemble du bâtiment avancé vers la voirie de 5,00 m.

9. En sa séance du 10 septembre 2010, le collège communal donne un avis favorable sur les dérogations et sur les plans modifiés :

" [...]

Considérant que les plans modifiés rencontrent les remarques émises par le Collège;

Considérant que l'implantation modifiée est plus judicieuse vis-à-vis des parcelles voisines;

Considérant que le projet comporte une surface à usage commercial et des surfaces réservées à des gîtes; que dès lors, la volumétrie, les surfaces au sol et l'implantation, telles que présentées, peuvent se justifier;

Considérant que la toiture plate est utilisée comme terrasse; que dès lors celle-ci est fonction de son affectation;

Considérant que les matériaux d'élévations et de toiture sont en adéquation avec la destination du bâtiment; que les matériaux utilisés s'intègrent parfaitement au contexte bâti environnant".

10. Le 16 septembre 2010, le commissaire voyer qui observe que le terrain est desservi par une voirie vicinale, donne un avis favorable.

11. Le 19 octobre 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur les dérogations demandées; son avis est reproduit dans l'acte attaqué. Il demande que des plans modifiés soient déposés avant la délivrance du permis d'urbanisme, afin de répondre aux observations qu'il énonce, en particulier s'agissant de la limitation du nombre de portes-fenêtres dans la façade latérale droite au niveau du premier étage.

12. A la suite de l'avis du fonctionnaire délégué, de nouveaux plans modifiés sont transmis à l'administration communale de Libin, leur cartouche renseignant : "15.11.2010 : Modification double porte-fenêtre façade latérale droite (séjour), inscrite dans l'alignement de la fenêtre de la ch. 2, suivant avis du fonctionnaire délégué du 19.10.2010". Il s'agit du plan 1C/3 et du plan 2C/3.

13. Le 19 novembre 2010, le collège communal délivre à Lydie GOUBET, sous conditions, le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à procéder à la construction d'une habitation avec trois chambres d'hôtes et un rez-de-chaussée commercial à Redu, rue de Transinne, sur un terrain cadastré section B, n° 394 A.

La décision du 19 novembre 2010, qui constitue l'acte attaqué, est notamment rédigée comme suit :

" […]

Considérant l'arrêté ministériel du 9/7/1993 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

[…]

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que de l'examen du dossier, il a lieu de conclure que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement, telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude d'incidences;

[…]

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme de Libin et au CWATUPE pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Dérogation au RCU (auréole villageoise) :
- implantation du bâtiment (dégagements latéraux)
- mixité des matériaux de parement (élévation et toiture)
- souche de cheminée en zinc
- volumétrie (rapport façade/pignon)
- surface des bâtiments secondaires
- Volume secondaire à toiture plate

Enquête publique Obligatoire (CWATUPE) :
- article 330, 2°

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« Avis du Fonctionnaire Délégué sur une demande de dérogation

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

[…]

Considérant […] que les dérogations à un Règlement Communal d'Urbanisme ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel par le collège communal; que cette restriction impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :
- Le projet déroge au prescrit du RCU;
- Le projet se trouve dans la situation décrite à l'article 330.2° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 09/06/2010 au 23/06/2010; qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que M. SYMONS a émis une réclamation en date du 18.06.2010; qu'elle porte sur les points suivants :
- le projet enfreint de façon fondamentale le RCU et vise la construction d'une maison d'un volume inadapté par rapport à son environnement;
- le projet est de nature à créer des nuisances importantes vis-à-vis de la propriété du réclamant;

Considérant que la réclamation émise est recevable;

Considérant que les possibles nuisances vis-à-vis de la propriété de M. SYMONS sont limitées dans la mesure où le projet s'implante en avancée par rapport à la façade avant du plaignant et en rapport avec l'espace d'avant-cour ouverte;

Considérant toutefois, qu'il serait opportun de limiter les portes-fenêtres en façade latérale droite au niveau du 1er étage; que seule une double porte-fenêtre inscrite dans l'alignement de la fenêtre de la chambre 2 devrait être conservée; qu'une telle gestion permet de limiter les vues vers l'avant-cour de la propriété de M. SYMONS et de rééquilibrer la façade;

[…]

Considérant l'incomplétude des plans conformément à l'article 285 du CWATUPE en ce que les modifications de relief du sol ne sont pas cotées en élévations mais également non schématisées au plan d'implantation;

Considérant de plus, que le plan d'implantation est insuffisamment coté; qu'il est dès lors impossible de rencontrer l'obligation communale substantielle prévue à l'article 137 du CWATUPE;

Considérant que la situation bâtie existante, les nécessités du programme et la disposition cadastrale particulière de la propriété concernée ne permettent pas de respecter strictement les prescriptions du plan Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation et les rapports volumétriques;

Considérant que le projet envisagé propose la mixité pierre-enduit en parement; que de plus, plusieurs bâtiments existants dans le contexte présentent également deux matériaux de parements; que dès lors, le projet s'harmonise au contexte bâti avoisinant;

Considérant également, que l'organisation des deux parements présente une composition d'ensemble et ne met pas en péril la lecture volumétrique du bâtiment;

Considérant que les dérogations qui portent sur la souche de cheminée en zinc et l'usage du zinc en toiture ne constituent que des adaptations à l'évolution des techniques ou des précisions sur les matériaux et la mise en œuvre de ceux-ci; que ces dérogations sont acceptables du fait qu'elles ne nuisent pas aux

caractéristiques volumétriques du bâti et à l'intégration des futures constructions dans le contexte existant;

Considérant que les dérogations respectent les lignes de force du paysage en ce qu'elles présentent un impact nul ou limitent la perception du projet;

Considérant qu'en vertu des nouvelles dispositions du CWATUP actuellement en vigueur, il appartient désormais au Collège communal de se prononcer sur les dérogations sollicitées;

Au vu de ce qui précède, j'émets un avis favorable sur les dérogations sollicitées qui concernent :
- l'implantation du bâtiment (dégagements latéraux),
- la mixité des matériaux de parement (élévation et toiture),
- la réalisation d'une souche de cheminée en zinc,
- la volumétrie (rapport façade/pignon),
- la surface des bâtiments secondaires,
- la réalisation d'un volume secondaire à toiture plate,

pour autant que :
- la souche de cheminée soit réalisée en zinc prépatiné de ton mat,
- les châssis soient de ton mat,
- seule une double porte-fenêtre inscrite dans l'alignement de la fenêtre de la chambre 2 soit conservée au niveau du séjour.

En outre, les plans seront complétés de manière à satisfaire à l'article 285 du CWATUPE.

Préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme, des plans modifiés au regard des considérations reprises ci-dessus seront réintroduits. Un exemplaire me sera transmis avec le permis d'urbanisme.

Les enduits respecteront les tonalités locales et devront être réalisés dans les 5 ans suite à la délivrance du présent permis.

Les terres excédentaires issues des terrassements devront être évacuées vers un centre dûment autorisé, et ce préalablement à l'occupation des lieux. La Commune devra préciser le lieu déterminé à cet effet dans le permis».

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Commissaire voyer : que son avis sollicité en date du 05/05/2010 et reçu en date du 17/05/2010 est favorable;

- Service régional d'incendie : que son avis sollicité en date du 05/05/2010 et reçu en date du 14/06/2010 est favorable;

- Commissaire voyer : que son avis sollicité sur l'implantation modifié en date du 15/09/2010 et reçu en date du 20/09/20 10 est favorable;

Considérant qu'un règlement communal relatif à l'équipement des terrains à bâtir, faisant l'objet d'un permis d'urbanisme et situé le long d'un chemin du domaine public a été approuvé par le Conseil communal de Libin en séance du 5 juillet 2007 et est entré en vigueur à partir du 14 septembre 2007;

Considérant que ce règlement communal impose une quote-part dans les frais, à charge de toute personne physique ou morale ayant obtenu un permis d'urbanisme;

Considérant que la réclamation lors de l'enquête publique concernant l'implantation du projet, était partiellement fondée;

Considérant que le Collège communal de Libin a émis un avis défavorable sur ce projet en date du 25 juin 2010;

Considérant que les plans modifiés rencontraient les remarques émises par le Collège et le Fonctionnaire délégué concernant le projet initial;

Considérant que l'implantation modifiée est plus adaptée et judicieuse vis-à-vis des parcelles voisines;

Considérant que le projet comporte une surface d'habitation, une surface à usage commercial et des surfaces réservées à des gîtes; que dès lors, la volumétrie, les surfaces au sol et l'implantation, telles que présentées, peuvent se justifier;

Considérant que la toiture plate est utilisée comme terrasse; que des lors celle-ci est fonction de son affectation;

Considérant que les matériaux d'élévations et de toiture sont en adéquation avec la destination du bâtiment; que les matériaux utilisés s'intègrent parfaitement au contexte bâti environnant;

Considérant que le Collège et le Fonctionnaire délégué ont émis un avis favorable sur les dérogations de ce projet;

DÉCIDE :

Article 1er - Moyennant la réalisation des enduits dans les 5 ans à compter du présent permis (dans les tonalités locales et prévues au RCU) et l'évacuation des terres excédentaires et gravas issus des terrassements et démolitions vers le dépôt autorisé de Bertrix, le permis d'urbanisme sollicité par Madame GOUBET Lydie est accordé

[…]".

La décision attaquée est notifiée le 23 novembre 2010 au requérant, celui-ci ayant participé à l'enquête publique;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 78, 79, 113, 114, 123 et 330, 2°, du CWATUPE, des articles 5, 113, 124, 127, 130, 143, 157 et 158 du règlement communal d'urbanisme de Libin approuvé par un arrêté ministériel du 3 octobre 2006, du principe général de bonne administration, du principe général selon lequel tout acte administratif doit reposer sur de justes et adéquats motifs, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.64 du décret du Conseil régional wallon du 27 mai 2004 relatif au Livre Ier du Code de l'environnement et de l'erreur manifeste d'appréciation;

que, dans une première branche, le requérant soutient que plusieurs dérogations accordées sont à ce point importantes qu'elles dénaturent, chacune prise isolément, la règle à laquelle il est porté atteinte et que le cumul des dérogations accordées renforce la démonstration du caractère inacceptable de ces dernières; qu'il présente ces dérogations de la manière suivante en se référant aux articles du règlement communal d'urbanisme :

- dérogation à l'article 113 en termes d'implantation des bâtiments, de l'ordre de 75 p.c.;
- dérogation à l'article 127 en termes de superficie du bâtiment complémentaire, de l'ordre de 142 p.c.;
- dérogation à l'article 130 en termes de développement de façade, de l'ordre de 80 p.c. ou de 300 p.c. alors qu'une dérogation minime avait été refusée en son temps au requérant;
- dérogation à l'article 130 en termes de toiture, s'agissant d'une toiture partiellement plate du bâtiment secondaire;
- dérogation au même article 130 en ce qui concerne la hauteur du bâtiment secondaire;
- dérogation à l'article 143 en termes de baies et ouvertures, de l'ordre de 100 p.c. s'agissant de la façade arrière;
- dérogation à l'article 157, § 3, en ce qui concerne le revêtement du sol des emplacements de parcage;

qu'il en conclut que ces dérogations, considérées dans leur ensemble, dénaturent à n'en pas douter l'économie même du règlement communal d'urbanisme et autorisent notamment un bâtiment au gabarit disproportionné, tant en profondeur qu'en hauteur, en rupture totale avec l'économie du règlement, lequel impose des bâtiments secondaires de gabarit réduit au regard du gabarit du bâtiment principal;

que, dans une seconde branche, le requérant affirme que deux dérogations supplémentaires auraient dû être sollicitées par le bénéficiaire du permis, être expressément soumises à l'enquête publique et faire l'objet d'une analyse par les "autorités consultative et décisionnelle"; qu'il vise ainsi une dérogation à l'article 157, § 3, en termes de revêtement des emplacements de parcage et une dérogation à l'article 158 en termes de clôture, au sens large du mot, de la propriété litigieuse;

Considérant que la première partie adverse observe que toutes les conditions prévues par le Code wallon ont été rencontrées, que l'enquête publique a été réalisée comme le prévoit le Code, que l'unique réclamation a été déclarée recevable et partiellement fondée et que le requérant soulève toute une série de points qui ont fait l'objet d'une demande de dérogations et pour lesquels une enquête publique a été réalisée; qu'elle rappelle qu'à la demande du requérant, le projet fut modifié dans le sens de sa réclamation, que la difficulté intrinsèque d'un tel bâtiment est sa volumétrie qui a été travaillée de manière harmonieuse et que si l'on doit s'en

tenir sensu stricto à la volumétrie acceptable, aucune bâtisse du genre souhaité ne pourrait plus être implantée dans la commune;

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; que décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision; qu'une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut donc pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; que, en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan ou du règlement; que, contrairement aux articles 110, 111 et 112 du CWATUP, l'article 113 ne cantonne pas les dérogations qu'il permet à une hypothèse circonscrite avec précision; que le législateur établit cependant à l'article 113 diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé; que, en effet, s'agissant des dérogations à un règlement communal d'urbanisme à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113, modifié par le décret du 30 avril 2009 "modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques", établit que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce règlement mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques et architecturales; que, en outre, le même article établit que la dérogation ne peut être accordée que pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Considérant que l'autorité administrative doit faire un usage modéré du recours à la dérogation admissible et montrer l'intérêt qu'il y a à accorder celle-ci plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que la ou les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant enfin que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le terrain appartenant au bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué est situé, au règlement communal d'urbanisme, dans l'aire différenciée n° 2 relative au bâti en auréole villageoise à laquelle s'appliquent les articles 102 à 166 du règlement; que les dispositions suivantes paraissent déterminantes pour la solution du litige que soulève la première branche du second moyen :

" Art. 113. Vis-à-vis des limites parcellaires, les bâtiments seront érigés avec :

- des dégagements latéraux éventuels supérieurs à 4 m afin de permettre un futur agrandissement,
- un dégagement en fond de parcelle au moins égal à 10 m";

" Art. 127. Trois bâtiments complémentaires, dont un bâtiment annexe, peuvent être admis. La surface réservée pour l'ensemble de ces bâtiments complémentaires sera limitée à la ½ de la surface du bâtiment principal.

Les bâtiments secondaires éventuels jouxteront le bâtiment principal selon les modes suivants : (suivent les articles 128 et suivants)";

" Section 3e. - Bâtiment secondaire en épi contre la façade :

Art. 130. Lorsque le bâtiment secondaire est en épi contre la façade arrière du bâtiment principal, ce premier sera :

- limité au 1/3 du développement de la façade du bâtiment principal et présentera un développement de façade limitée aux 2/3 de la largeur du pignon du bâtiment principal,
- couvert par une toiture en bâtière dont :
  - la pente est identique au bâtiment principal;
  - la position du faîte du bâtiment secondaire est limitée à la gouttière du bâtiment principal";

" Art. 143. Pour la façade arrière, la surface réservée à l'ensemble des baies n'excédera pas la 1/2 de l'élévation";

" Art. 157. L'avant-cour sera limitée au droit des bâtiments, soit au moins dans le prolongement des pignons des bâtiments situés aux extrémités d'un ensemble.

§ 1. L'avant-cour sera ouverte. De part et d'autre de celle-ci, la parcelle pourra être clôturée sur l'alignement et dans la prolongation des élévations latérales, soit par un mur en maçonnerie soit par une haie d'espèces locales.

§ 2. Au besoin, elle pourra accueillir un ou deux arbres à haute tige dont l'essence sera choisie dans la liste des essences indigènes reprise en annexe.

§ 3. L'avant-cour sera enherbée. Toutefois :

- les accès, piétonnier et carrossable, pourront être revêtus par l'un des matériaux suivants de teinte compatible avec les élévations : soit le pavé de pierre naturelle, soit des éléments manufacturés en béton, soit des graviers;
- les emplacements de parcage des véhicules pourront être stabilisés, soit à l'aide d'une structure alvéolaire laissant au moins 80 % de la surface perméable à l'eau, soit par un matelas de graviers";

Considérant que l'octroi du permis d'urbanisme attaqué se fonde sur l'octroi des dérogations suivantes au règlement communal d'urbanisme :

- l'implantation du bâtiment (dégagements latéraux),
- la mixité des matériaux de parement (élévation et toiture),
- la réalisation d'une souche de cheminée en zinc
- la volumétrie (rapport façade/pignon),
- la surface des bâtiments secondaires,
- la réalisation d'un volume secondaire à toiture plate;

Considérant que, dans l'avis du fonctionnaire délégué et dans le préambule de l'arrêté attaqué, les motifs suivants sont donnés par les parties adverses à l'appui de l'octroi des dérogations relativement à l'implantation et à la volumétrie :

" Considérant que les possibles nuisances vis-à-vis de la propriété de M. SYMONS sont limitées dans la mesure où le projet s'implante en avancée par rapport à la façade avant du plaignant et en rapport avec l'espace d'avant-cour ouverte;

Considérant que la situation bâtie existante, les nécessités du programme et la disposition cadastrale particulière de la propriété concernée ne permettent pas de respecter strictement les prescriptions du plan Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation et les rapports volumétriques;

Considérant que l'implantation modifiée est plus adaptée et judicieuse vis-à-vis des parcelles voisines;

Considérant que le projet comporte une surface d'habitation, une surface à usage commercial et des surfaces réservées à des gîtes; que dès lors, la volumétrie, les surfaces au sol et l'implantation, telles que présentées, peuvent se justifier;

Considérant que la toiture plate est utilisée comme terrasse; que des lors celle-ci est fonction de son affectation";

Considérant qu'il apparaît ainsi que c'est essentiellement l'affectation du bâtiment en projet à un programme d'habitation, de commerce et de gîtes et les nécessités de ce programme qui, compte tenu de la configuration existante des lieux, ont justifié l'octroi des dérogations concernant l'implantation et la volumétrie du bâtiment principal et du bâtiment secondaire; que cette affectation correspond à l'une des options urbanistiques de cette aire, à savoir la "mixité des fonctions susceptibles d'une bonne compatibilité (logements, petits espaces publics de convivialité, infrastructures communautaires […])";

Considérant qu'à s'en tenir aux dérogations relatives au gabarit du volume secondaire en épi dont le requérant s'était plus particulièrement plaint dans la réclamation qu'il avait déposée au cours de l'enquête publique, celles-ci conduisent à autoriser la construction d'un bâtiment comprenant un corps de logis implanté face à

la voirie de 13,30 m x 8,40 m, d'une hauteur moyenne approximative sous faîte de 7,75 m et sous corniche de 5 m, auquel est adossé perpendiculairement un second volume de 8 m sur 17 m, d'une hauteur sous faîte d'environ 7,5 m et sous corniche de 5,25 m; que le volume secondaire présente ainsi :

- une superficie d'environ 136 m² pour un bâtiment central de 111,72 m²,
- une façade latérale d'environ 17 m pour un pignon du bâtiment principal de 8,40 m (au lieu des 2/3),
- un pignon de 8 m pour une façade du bâtiment principal de 13,30 m,
- une hauteur sous faîte de 7,50 m pour une hauteur sous corniche du bâtiment principal de 5 m environ;

Considérant que la dérogation dénature de la sorte la notion de "bâtiment secondaire" qui aux termes du glossaire désigne un "bâtiment complémentaire qui bat contre le bâtiment principal, de même morphologie que celui-ci, mais présentant un gabarit plus petit"; qu'il s'ensuit aussi que se trouve totalement écarté le principe selon lequel le bâtiment principal présente une morphologie de type bloc établie aux articles 124 et 125; qu'elle permet également d'autoriser une construction dont le gabarit est nettement plus imposant que celui des constructions voisines, s'écartant ainsi de l'option de base des constructions dans l'aire différenciée n° 2 relative au bâti en auréole villageoise qui veut que "ces bâtiments présent[ent] un gabarit proche tant en hauteur qu'en profondeur de celui rencontré dans le voisinage proche" et que "les bâtiments secondaires se développeront à l'arrière ou latéralement sur une profondeur limitée [...]"; que, en raison de son ampleur, la dérogation examinée, aboutit à vider de leur substance les prescriptions correspondantes du règlement communal d'urbanisme et se révèle incompatible avec une des options urbanistiques visées par elles; qu'il n'y a pas lieu en conséquence d'examiner les autres dérogations accordées; que le second moyen est sérieux en sa première branche; qu'il devient inutile d'examiner la seconde branche du second moyen;

Considérant que, en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable"; que l'article 8, alinéa 1er, 3o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la requête unique contient "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice";

Considérant que, pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa requête unique, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Le bâtiment litigieux, qui sera situé à une hauteur de quelque 2 mètres au-dessus du niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble du requérant est, du côté de la propriété du requérant, distant de 10 m de la limite mitoyenne et de 17 mètres du bâtiment du requérant.

Les terrasses du rez-de-chaussée sont, du côté de la propriété du requérant, distantes de 7 m de la limite mitoyenne et de 15 mètres du bâtiment du requérant.

Tenant compte de la profondeur du bâtiment litigieux, autorisée par le biais de dérogations inacceptables, de sa proximité - par voie de conséquence - avec le bâtiment du requérant, de la hauteur du bâtiment litigieux secondaire (7,5 mètres, telle qu'autorisée par le biais d'une dérogation inacceptable), de la proximité prédécrite des 3 terrasses de plain-pied et de la terrasse surélevée (à 2,8 mètres par rapport au niveau du sol) par rapport au bâtiment du requérant ainsi que des très nombreuses fenêtres donnant, à courte distance, vers la propriété du requérant avec vue plongeante sur celle-ci (tenant notamment compte du dénivelé précité), et, notamment, sur sa salle à manger et son jardin, il va sans dire que la réalisation du projet litigieux entraînera, pour le requérant, une perte de vue, une impression d'écrasement, une perte d'ensoleillement et de luminosité ainsi qu'une perte d'autant plus importante d'intimité que l'immeuble litigieux est affecté à des chambres d'hôtes et sera, partant, occupé par des personnes désireuses de profiter au maximum des terrasses mises à leur disposition et sans doute moins respectueuses de voisins qu'elles ne connaissent pas.

La présence d'un commerce et de chambres d'hôtes sera par ailleurs à l'origine de nombreux va-et-vient entraînant des nuisances sonores et olfactives, ainsi qu'une occupation plus importante du jardin et des terrasses par rapport à toute maison unifamiliale classique.

Etant précisé que le requérant s'est installé à cet endroit pour la quiétude et le respect du cadre environnemental caractéristique de la région; soit autant de caractéristiques mises à mal par le projet.

Sans oublier que les dérogations accordées modifient de manière substantielle, par leur importance respective et vu leur cumul, le cadre bâti et non bâti en autorisant un bâtiment présentant un dégagement latéral de 1m au lieu de 4, un bâtiment secondaire de 135,36 $m^2$ au lieu de 55,86 $m^2$, un bâtiment secondaire d'une façade-pignon de 8 m au lieu de 4,43 m et d'une façade latérale de 17 m au lieu de 4,43 m, un bâtiment secondaire aussi élevé que le bâtiment principal,

De sorte que l'environnement du requérant s'en trouve totalement dénaturé.

Du tout il appert que la condition du risque de préjudice grave et difficilement réparable est à n'en pas dout[er] rencontrée";

Considérant que la seconde partie adverse conteste l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable dès lors que le requérant n'est pas domicilié à l'endroit concerné mais bien à Plancenoit, rue de la Bâchée, 21; qu'elle ajoute que si le requérant est propriétaire d'une maison à cet endroit, il n'y réside pas et qu'il n'établit pas concrètement à quelle fréquence il occupe cette maison de vacances; qu'elle fait observer que les annexes de la requête n'établissent pas une occupation régulière et soutenue de cette maison d'habitation;

Considérant que lorsque le risque de préjudice allégué consiste en des craintes relatives à l'altération du cadre de vie du voisin immédiat du projet litigieux, la circonstance que la maison de ce voisin est affectée, selon le cas, à sa résidence principale ou à une résidence secondaire, constitue l'un des éléments qui doivent entrer en considération pour apprécier la gravité des conséquences redoutées; qu'il n'est pas exclu que l'occupant d'une résidence secondaire puisse se plaindre des conséquences de l'exécution immédiate du permis d'urbanisme sur les conditions de vie dans sa résidence secondaire; que l'appréciation de la gravité d'un préjudice ne peut être résolue par une solution de principe; qu'elle requiert de tenir compte de tous les éléments de fait avancés;

Considérant que, en l'espèce, il convient de rapprocher l'exposé du préjudice de l'exposé des faits contenus dans la requête unique (à la page 2) où le requérant explique qu'il a fait ériger depuis quelques mois une maison d'habitation qu'il occupe avec sa famille la plupart des week-ends ainsi que durant ses vacances, ajoutant qu'il s'est installé à cet endroit pour sa quiétude et le "cadre environnemental caractéristique de la région" (à la page 20); que les parties adverses ne contestent pas la véracité de ces allégations;

Considérant, sur les nuisances imputées à la présence d'un rez-de-chaussée commercial et de trois gîtes, que la zone d'habitat à caractère rural est une zone pluri-fonctionnelle qui peut abriter des activités de service ou de distribution ainsi que des équipements touristiques ou récréatifs dans certaines conditions; que loin de réserver cette partie du territoire communal à des maisons unifamiliales classiques, le règlement communal d'urbanisme entend en effet maintenir et renforcer la mixité des fonctions susceptibles d'une bonne compatibilité dans le bâti en auréole villageoise; qu'il s'ensuit que les nuisances découlant de la présence d'un rez-de-chaussée commercial et de trois gîtes ne sont pas nécessairement graves; que le requérant ne donne d'ailleurs aucune précision relative à celles-ci, si ce n'est pour dénoncer de manière générale de "nombreux va-et-vient entraînant des nuisances sonores et olfactives, ainsi qu'une occupation plus importante du jardin et des

terrasses par rapport à toute maison unifamiliale classique"; que cet aspect du préjudice allégué ne peut être retenu;

Considérant, sur les nuisances imputées à la circulation et au parcage, que n'est pas davantage convaincante l'argumentation relative à l'augmentation de la circulation automobile et aux problèmes de parcage, à défaut de précisions concrètes faisant ressortir l'éventuelle gravité des problèmes redoutés dans ce quartier en dépit de la modestie de l'affectation commerciale et du nombre des chambres d'hôtes; que les affirmations du requérant semblent empreintes d'une exagération qui nuit à leur crédibilité;

Considérant que le requérant écrit enfin redouter que la réalisation du projet urbanistique qu'il conteste se traduise par une perte de vue, une impression d'écrasement, une perte d'ensoleillement et de luminosité ainsi qu'une perte d'intimité; que les éléments suivants viennent à l'appui de la gravité de cet aspect du risque de préjudice allégué, même si, en cours de procédure administrative, le projet a été amendé pour atténuer l'impact du projet sur la situation du requérant :

- la topographie des lieux, puisque le bâtiment en projet est destiné à s'implanter sur un terrain situé en contre-haut par rapport à la maison du requérant, à concurrence de deux mètres, que celle-ci serait située à l'ouest de ce bâtiment à une distance d'environ 17,50 mètres et que ce dernier serait distant d'une dizaine de mètres de la limite séparative des propriétés;

- l'immeuble dont la construction est autorisée par le permis d'urbanisme attaqué, présente un gabarit qui dénote à la fois par rapport aux immeubles voisins et par rapport au règlement communal d'urbanisme auquel il déroge, en particulier quant à la profondeur et à la hauteur du bâtiment secondaire qui longe la propriété du requérant et surplombe son avant-cour;

- l'immeuble litigieux aménage des vues vers l'avant-cour de la propriété du requérant par des baies et depuis des terrasses de plain-pied prévues au niveau de la façade latérale ouest et une terrasse arrière surélevée, autorisée en dérogation au règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'il est vrai, bien que les parties adverses n'utilisent pas cet argument, qu'une partie des répercussions du projet sur l'avant-cour du requérant découlent du choix opéré par celui-ci d'implanter sa maison avec un recul important, le maximum autorisé, par rapport à la voirie; que, toutefois, par son ampleur, le projet aggrave la situation dans des proportions qui étaient difficilement prévisibles;

Considérant que la décision attaquée, reproduisant l'avis du fonctionnaire délégué, admet l'existence de nuisances causées à la propriété du requérant mais les juge "limitées" dans la mesure où le projet s'implante en avancée par rapport à la façade avant du plaignant et en rapport avec l'espace d'avant-cour ouverte, ce qui est exact et pertinent; que, toutefois, le raisonnement de l'auteur de l'avis aurait sans aucun doute été plus solide si l'important gabarit du volume secondaire et la profondeur totale du bâtiment en projet n'avaient pas requis plusieurs dérogations - critiquables - au règlement communal d'urbanisme et si la maison du requérant n'était pas située sensiblement en contrebas ;

Considérant qu'il peut être admis que cet aspect du préjudice allégué est grave; qu'il n'est pas contesté qu'il soit difficilement réparable;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit accueillie une demande de suspension sont réunies,

**D E C I D E :**

**Article 1er** .

Est suspendue l'exécution de la délibération du 19 novembre 2010 du collège communal de Libin qui accorde, sous conditions, à Lydie GOUBET un permis d'urbanisme autorisant celle-ci à construire une maison d'habitation avec trois chambres d'hôtes et un rez-de-chaussée commercial sur un bien situé à Redu, rue de Transinne, cadastré section B, n° 394 A.

**Article 2**.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII$^{e}$ chambre des référés, le vingt-huit avril deux mille onze par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
M$^{me}$ MALCORPS, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. M. PAQUES.