

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 213.515 du 26 mai 2011

A. 198.934/XIII-5787

En cause : 1. **LANDENNE** Armand,
 2. **GOFFIN** Jeanne,
 3. **VARET** Michel,
 4. **MAHY** Jacqueline,
 5. **BONNARENS** Pierre,
 6. **HOUSSIAU** Claudine,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Stéphan GEORGES, avocat,
 rue Victor Libert 8
 6900 Marche-en-Famenne,

contre :

1. **la Ville de Durbuy**,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre NEUVILLE, avocat,
 avenue de la Toison d'Or 27
 6900 Marche-en-Famenne,

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

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

Vu la requête unique introduite le 21 janvier 2011 par Armand LANDENNE et son épouse Jeanne GOFFIN, Michel VARET et son épouse Jacqueline MAHY, et Pierre BONNARENS et son épouse Claudine HOUSSIAU qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Durbuy le 24 novembre 2010 à

Monsieur et Madame LHERMITTE pour la transformation de leur immeuble sis à Durbuy, Voie Michel, 77;

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

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

Vu l'ordonnance du 24 mars 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 2 mai 2011 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me St. GEORGES, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me G. MELCHIOR, avocat, comparaisant loco Me P. NEUVILLE, pour la première partie adverse, et loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que la première partie adverse a communiqué une note d'observations le 16 mars 2011, soit en dehors du délai de quinze jours fixé à l'article 11, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat; que cette note d'observations tardive doit être écartée des débats en application de l'alinéa 3 de la même disposition;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 6 juillet 2009, Monsieur et Madame LHERMITTE introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une maison d'habitation sise à Barvaux-sur-Ourthe, Voie Michel, n° 77.

Le bien, cadastré division 2, section C, n° 374 V5, est situé en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur au plan de secteur de Marche-La Roche, adopté le 26 mars 1987.

Il est repris dans le périmètre du permis de lotir "BARVAUX" autorisé le 4 mai 1966 et modifié le 5 février 1969.

Le projet déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne la toiture plate en "EPDM", la hauteur sous corniche de 6 m (au lieu de 4,50 m), l'utilisation de bardage métallique, la profondeur de construction de 19,4 m et la baie à dominante horizontale.

Les époux LANDENNE-GOFFIN sont propriétaires de la maison sise Voie Michel, 79 (sur le lot 18 du lotissement), les époux VARET-MAHY sont propriétaires de la maison sise Voie Michel, 76 et 74, (sur les lots 8 et 9) et les époux BONNARENS-HOUSSIAU sont propriétaires de la maison sise Voie Michel, 81 (sur le lot 17).

2. Une enquête publique est organisée du 17 juillet 2009 au 31 août 2009. Elle suscite une lettre de réclamations introduite le 24 juillet 2009, notamment par les époux LANDENNE-GOFFIN et les époux VARET-MAHY. Cette réclamation fait entre autres état de fortes présomptions d'activité professionnelle dans le bâtiment projeté (lequel serait utilisé comme garage) et de nuisances sonores déjà subies de ce chef par le passé.

Elle donne également lieu à une pétition contre le projet recueillant quatorze signatures (dont celles des époux LANDENNE-GOFFIN et VARET-MAHY).

3. Le 16 septembre 2009, le collège communal de la ville de Durbuy émet un avis favorable sur la demande. Il relève que le dossier ne laisse pas supposer d'activité commerciale et que le gabarit proposé correspond aux prescriptions du lotissement pour les lots 19 à 25.

4. Le 29 octobre 2009, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur les dérogations sollicitées.

5. Le 20 mai 2010, "un complément de dossier" est déposé à la commune.

La "demande de permis d'urbanisme modifiée" déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne les dégagements latéraux inférieurs à 4 m, la hauteur sous corniche supérieure à 4,50 m, l'absence d'encadrement des baies et la superficie de construction supérieure à 1/5 de la superficie du lot.

6. La demande donne lieu à une seconde enquête publique, organisée du 25 juin au 9 juillet 2010. Le 6 juillet 2010, les quatre premiers requérants introduisent une lettre de réclamations contre le projet.

7. Le 20 octobre 2010, le collège communal de Durbuy émet un nouvel avis favorable sur la demande pour autant que le matériau de parement soit des panneaux "Eternit" lisses, unis et gris. Il rappelle que la destination de la zone devra être respectée, c'est-à-dire exclusivement résidentielle et non commerciale.

8. Le 22 octobre 2010, le collège communal transmet au fonctionnaire délégué des documents "en complément du dossier repris sous rubrique".

9. Le 19 novembre 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur les dérogations sollicitées "pour autant que les conditions émises par le collège soit retranscrites dans le permis qui sera délivré". Cet avis précise également ce qui suit :

" [...]

Il appartiendra au Collège communal de motiver sa décision en s'appuyant sur les éléments suivants :

Vu les articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Vu l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine qui indique qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation d'un permis de lotir dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions;

Vu l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine qui indique que [pour] toute demande de permis d'urbanisme impliquant l'application de la présente section, le Collège communal 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 qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les dérogations à un permis de lotir ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel, sur avis préalable du Fonctionnaire délégué, 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".

10. Le 24 novembre 2010, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il est assorti des conditions suivantes : le titulaire devra se conformer scrupuleusement au plan joint à la demande et respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué, le matériau de parement sera du panneau "Eternit" lisse, uni et gris et la destination de la zone devra être respectée, c'est-à-dire exclusivement résidentielle et non commerciale.

Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Le 25 novembre 2010, cette décision est notifiée aux quatre premiers requérants;

Considérant que le premier auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que les deux premiers moyens de la requête sont fondés et n'appellent que des débats succincts;

Considérant que le premier moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), en ce que l'acte attaqué, qui déroge au permis de lotir, n'est pas motivé au regard des critères prévus à l'article 113 du CWATUPE; que les requérants font valoir que le permis ne justifie en effet pas en quoi les travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, ni en quoi la dérogation octroyée est compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; qu'ils précisent qu'il n'est pas plus motivé quant au caractère exceptionnel de la situation;

Considérant que la seconde partie adverse ne répond pas au premier moyen de la requête;

Considérant que l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

" Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale";

que l'article 114 du CWATUPE dispose comme suit :

- " Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o;

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant qu'il ressort des articles 113 et 114 du CWATUPE que les dérogations à un règlement communal d'urbanisme ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel; 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 énoncées à l'article 113, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation; que celle-ci ne peut être admise que si l'autorité qui l'octroie appréhende de manière précise les différentes prescriptions auxquelles il est dérogé, afin de pouvoir motiver adéquatement l'octroi des dérogations et leur caractère exceptionnel; que celui-ci s'entend de la nécessité d'accorder la dérogation pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant qu'en l'espèce, les prescriptions urbanistiques du permis de lotir du 4 mai 1966, modifié le 5 février 1969, sont rédigées notamment comme suit :

- " Article 2 : DESTINATION .- Cette zone est réservée à l'établissement d'habitations privées.
Les constructions auront une superficie minimum de 60 m² (et au maximum 1/5 de la superficie de la parcelle).
[...]

Article 3 : IMPLANTATION .- Les constructions seront implantées en respectant les limites renseignées au plan et les conditions suivantes :
[...]
b) les façades latérales seront à 4 m minimum de la limite mitoyenne.
c) les dispositions en plan seront simples, sans découpes. Elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnels des locaux.
d) les annexes seront intégrées dans le volume de la construction principale.
[...]

Article 4 : PARTI ARCHITECTURAL .- Toutes les constructions seront conçues en s'inspirant du caractère régional. L'architecture doit correspondre à la destination de l'immeuble. Le lotissement doit former un ensemble de même esprit. Aucun mur ne sera aveugle. L'architecture doit s'imprégner d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture du milieu.

[...]

Article 5 : GABARIT .- Les parcelles n^{os} 1 à 24 inclus sont destinées aux constructions sans étage ou avec étage incorporé dans la toiture. La hauteur sous corniche de ces immeubles sera limitée à 4,50 m maximum au-dessus de l'axe de la route.

[...]

Article 6 : MATERIAUX .-

[...]

4) Encadrement des baies : Les baies seront soulignées par un encadrement de la manière suivante :

a) en pierre de taille naturelle ou artificielle de l'espèce dite «petit granit».

b) en éléments de béton préfabriqué dûment teintés ou peints en gris-bleu, ton de la pierre de taille de l'espèce dite «petit granit».

c) en bois naturel traité et teinté en brun foncé.

Toutefois, cette prescription «encadrement des baies» ne s'applique pas pour les constructions dont l'architecture est de conception contemporaine.

[...]" ;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir en ce qui concerne la superficie de construction supérieure à 1/5 de la superficie du lot, les dégagements latéraux inférieurs à 4 m, la hauteur sous corniche supérieure à 4,50 m et l'absence d'encadrement des baies;

Considérant que l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" Le Collège communal,

Vu le dossier relatif à la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Lhermitte, Voie Michel 77 à 6940 Barvaux s/O, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à l'adresse susvisée et cadastré à DURBUY-2^{ème} division, cadastré section C n° 374v5, et ayant pour objet la transformation d'une habitation;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 10/07/2009 et le numéro 874.1/2009/0113;

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

Vu l'article 123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Marche-La Roche, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 3, 9° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 1991 fixant les règles de présentation et d'élaboration des plans communaux généraux d'égouttage, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité et est libellé et motivé comme suit : «J'émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées pour autant que les conditions émises par le Collège soient retranscrites dans le permis qui sera délivré»;

Il appartient au Collège communal de motiver sa décision en s'appuyant sur les éléments suivants;

Vu les articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Vu l'article 113 du C.W.A.T.U.P.E. qui indique qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation d'un permis de lotir dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visées par lesdites prescriptions;

Vu l'article 114 du C.W.A.T.U.P.E. qui indique que [pour] toute demande de permis d'urbanisme impliquant l'application de la présente section, le Collège communal 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 qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les dérogations à un permis de lotir ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel, sur avis préalable du Fonctionnaire délégué, 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 compatible avec la destination générale de la zone;

Pour ces motifs;

DECIDE :

Article 1^{er}.- Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Lhermitte est octroyé pour autant que :

- 1° Le titulaire du permis devra se conformer scrupuleusement au plan joint à la demande.
- 2° Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus.

- 3° Le matériau de parement sera du panneau « Eternit » lisse, uni et gris.
4° La destination de la zone devra être respectée, c'est-à-dire, EXCLUSIVEMENT résidentielle et non commerciale.
[...]”;

Considérant que la première partie adverse accorde les dérogations sollicitées sans exposer toutefois en quoi le permis d’urbanisme serait, selon elle, octroyé dans une mesure compatible avec les options urbanistique ou architecturale du lotissement, et sans plus exposer la raison pour laquelle, eu égard aux circonstances particulières de l’espèce, il convenait d’accorder, à titre exceptionnel, chacune des dérogations sollicitées, et ce nonobstant l’avis du 19 novembre 2010 du fonctionnaire délégué qui insistait précisément sur la nécessité, pour le collège communal, de motiver sa décision en s’appuyant sur ces éléments; que le premier moyen est fondé;

Considérant que le deuxième moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 1^{er} du CWATUPE et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'acte attaqué n'est pas motivé au regard du critère du bon aménagement des lieux, ce qui ne permet pas de vérifier que la partie adverse s'est effectivement livrée à un examen du projet à la lumière de ce critère; que les requérants relèvent qu’en outre, l’acte attaqué est entaché d’une erreur manifeste d'appréciation, l'agrandissement projeté créant une rupture manifeste du bon aménagement des lieux par ses dimensions importantes et disproportionnées;

Considérant que la seconde partie adverse ne répond pas au deuxième moyen de la requête;

Considérant qu’en l’espèce, force est de constater que l’acte attaqué n’expose pas les raisons pour lesquelles le collège communal estime que le projet s’intègre au bâti environnant, ni les raisons pour lesquelles il estime que la construction projetée est compatible avec le bon aménagement des lieux, nonobstant la réclamation des quatre premiers requérants mettant en exergue les dimensions extrêmes et les nouvelles fenêtres de la construction projetée, et ce alors même que le projet déroge au permis de lotir notamment en ce qui concerne la hauteur sous corniche de 6 mètres et les dégagements latéraux inférieurs à 4 mètres;

Considérant, par ailleurs, qu’à défaut pour la première partie adverse d’exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle considère que l’agrandissement projeté est compatible avec le bon aménagement des lieux, il ne peut être considéré d’emblée que son appréciation est entachée d’une erreur manifeste à cet égard;

Considérant, dès lors, que le moyen est fondé, à tout le moins en ce qu'il dénonce la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant, par conséquent, que les conclusions du premier auditeur-rapporteur peuvent être suivies; qu'il y a lieu d'annuler le permis d'urbanisme attaqué;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la commune de Durbuy le 24 novembre 2010 à Monsieur et Madame LHERMITTE pour la transformation d'une maison d'habitation sise à Barvaux-sur-Ourthe, Voie Michel, n° 77.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.050 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre,
le vingt-six mai deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.