

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.529 du 15 février 2013

A. 198.925/XIII-5785

En cause : **SYMONS** Philippe,
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,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 21 janvier 2011 par Philippe SYMONS en tant qu'il demande l'annulation 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° 394a;

Vu l'arrêt n° 212.821 du 28 avril 2011 ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 6 mai 2011 par la seconde partie adverse;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 la lettre valant dernier mémoire de la partie requérante ainsi que la lettre valant demande de poursuite de la procédure et le dernier mémoire de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 27 novembre 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 janvier 2013 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M.-L. GIOVANNELLI, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me 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 du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 212.821 du 28 avril 2011, précité;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la seconde partie adverse "s'interroge" sur l'intérêt légitime du requérant à postuler l'annulation de l'acte attaqué parce que "si les dires de l'architecte (de la bénéficiaire du permis) sont exacts", le bâtiment construit par le requérant ne serait pas conforme au plan du permis d'urbanisme qu'il a obtenu et que ce permis aurait été délivré sans demande de dérogation qui était pourtant requise;

Considérant que, sans qu'il soit besoin de "s'interroger" sur l'intérêt légitime du requérant, il suffit de constater que la seconde partie adverse n'avance aucun élément probant quant à l'illégalité du permis d'urbanisme du requérant, qui est définitif, et quant à sa mauvaise exécution; que l'exception est rejetée;

Considérant que le requérant prend un moyen, le second de la requête, de la violation des articles 78, 79, 113, 114, 123 et 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (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 I^{er} 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 %;
- dérogation à l'article 127 en termes de superficie du bâtiment complémentaire, de l'ordre de 142 %;
- dérogation à l'article 130 en termes de développement de façade, de l'ordre de 80 % ou de 300 % 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 % 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 n'a pas déposé de mémoire en réponse;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse affirme notamment, quant au gabarit du projet, que le bâtiment projeté est moins élevé que tous les bâtiments de la rue, qui présentent en général une hauteur sous gouttière de 2 niveaux et demi à trois niveaux; qu'elle donne, à titre de comparaison, la hauteur sous gouttière du projet qui est similaire à celle du requérant, à savoir 5,25 mètres; qu'elle observe que, "par contre, la hauteur des pignons du projet est de 5,25 mètres pour le pignon de gauche et de 8 mètres pour le pignon droit" et que "la hauteur des pignons du bâtiment du requérant est respectivement de 9,25 mètres pour le pignon gauche et de 10,25 mètres pour le pignon droit, ce qui constitue une hauteur nettement plus importante que celle du projet litigieux; qu'elle note aussi que, s'agissant de la largeur du bâtiment projeté, celle-ci est de 13,30 mètres, alors que la largeur totale du bâtiment du requérant est de 16 mètres (13,50 mètres pour l'habitation + " débordement" du volume annexe de 2,50 mètres), "ce qui est nettement supérieur au projet litigieux"; que, pour ce qui est de la profondeur du projet litigieux, elle observe que la longueur totale du volume principal et du volume secondaire (hors terrasse arrière) est de 21,60 mètres, alors que la profondeur totale de l'immeuble du requérant (habitation + volume annexe) est de 23,40 mètres (6,00 + 6,00 + 10,00 + 1,30); qu'elle constate en conséquence que le projet litigieux ne présente pas un gabarit disproportionné par rapport aux constructions voisines et plus particulièrement par rapport à l'habitation du requérant; qu'elle affirme que "dès lors, compte tenu du fait que le projet litigieux est moins imposant que le bâtiment du requérant et que l'arrière du bâtiment litigieux se situe à plus de 7 m de la façade avant de l'immeuble de la partie requérante, l'autorité administrative a pu estimer sans commettre d'erreur que le projet est conforme au cadre bâti environnant";

Considérant que l'arrêt n° 212.821, du 28 avril 2011 a jugé que ce moyen était sérieux pour les motifs suivants :

- " 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 dès 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 mètres x 8,40 mètres, d'une hauteur moyenne approximative sous faîte de 7,75 mètres et sous corniche de 5 mètres, auquel est adossé perpendiculairement un second volume de 8 mètres sur 17 mètres, d'une hauteur sous faîte d'environ 7,5 mètres et sous corniche de 5,25 mètres; 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 mètres pour un pignon du bâtiment principal de 8,40 mètres (au lieu des 2/3),
- un pignon de 8 mètres pour une façade du bâtiment principal de 13,30 mètres,
- une hauteur sous faîte de 7,50 mètres pour une hauteur sous corniche du bâtiment principal de 5 mètres 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 (R.C.U.) 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 qu'ainsi, l'arrêt précité avait jugé que la dérogation accordée au R.C.U. relativement à l'implantation et au gabarit, en raison de son ampleur, aboutit à vider de leur substance les prescriptions correspondantes du règlement communal, d'abord en ceci que cette dérogation dénature la notion de bâtiment secondaire, ensuite, en ce que la dérogation écarte totalement le principe selon lequel le bâtiment principal présente une morphologie de type bloc établie aux articles 124 et 125 du R.C.U., enfin, en ce que la dérogation permettait 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;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse n'aborde pas les deux premières considérations relatives respectivement à la notion de bâtiment secondaire et à la morphologie de type bloc pour ne traiter que partiellement de la troisième qui a trait au gabarit; que, cependant, la comparaison chiffrée à laquelle elle se livre, ne s'appuie sur aucune pièce du dossier administratif, étant notamment le dossier d'instruction de la demande de permis; qu'à cet égard, en méconnaissance de l'article 285, 3°, a), iii, du CWATUPE, les plans accompagnant la demande de permis d'urbanisme, ne comportaient pas toutes les indications relatives au gabarit des constructions existantes dans un rayon de cinquante mètres à partir du terrain concerné par la demande (notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions voisines); que, de plus, alors même que le requérant avait déposé à ce sujet une réclamation lors de l'enquête publique et alors qu'il s'agit d'un permis dérogatoire, le dossier administratif ne porte pas non plus la trace d'une étude comparative consacrée aux gabarits respectifs de l'immeuble litigieux et des maisons voisines;

Considérant que les affirmations de la seconde partie adverse relatives à la hauteur des constructions avoisinantes ne trouvent en réalité appui que dans une lettre de l'architecte de la bénéficiaire du permis adressée à la seconde partie adverse

le 14 juin 2011, soit bien après la délivrance du permis et l'arrêt n° 212.821 du 28 avril 2011 qui a suspendu l'exécution dudit permis; qu'au demeurant, les calculs relatifs à la largeur de la maison du requérant ($13,50 (?) + 2,50 = 16$ mètres) ne concordent pas avec le plan d'implantation accompagnant la demande de permis;

Considérant, en conséquence, que, sur la base du plan d'implantation joint à la demande de permis et en l'absence de renseignements relatifs aux hauteurs de l'ensemble des maisons "dans le voisinage proche", il ressort que l'emprise au sol du bâtiment en projet, avec ses deux volumes, est plus importante que celle des maisons voisines indiquées (cadastrées n^{os} 397d, 393d et 393e); qu'il en résulte aussi qu'il est erroné de soutenir que le bâtiment secondaire en projet se développerait à l'arrière ou latéralement "sur une profondeur limitée";

Considérant qu'on n'aperçoit pas non plus en quoi la circonstance que l'arrière du bâtiment litigieux se situerait à plus de sept mètres de la façade avant de la maison du requérant, suffirait à fonder la conclusion selon laquelle "l'autorité administrative a pu estimer sans commettre d'erreur que le projet est conforme au cadre bâti environnant";

Considérant que le second moyen est fondé en sa première branche; qu'il n'y a pas lieu en conséquence d'examiner le premier moyen ni la seconde branche du second moyen qui ne pourraient aboutir à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 novembre 2010 par le collège communal de Libin à Lydie GOUBET, l'autorisant 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° 394a.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quinze février deux mille treize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.