

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.274 du 29 octobre 2013

A. 209.458/XIII-6674

En cause : **DOURTE** Caroline,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. la Commune de Libramont-Chevigny,

ayant élu domicile chez
Mes Judith MERODIO et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 15 juillet 2013 par Caroline DOURTE qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 31 mai 2013 par le collège communal de Libramont-Chevigny à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MAISONS BAIJOT relativement à la construction d'une nouvelle habitation, sur un bien sis à Saint-Pierre, Fontaine Margot, et cadastré 8^{ème} division, section A, n° 1052F2;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 29 août 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 9 octobre 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me A. GREGOIRE, loco Mes J. MERODIO et N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, premier 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 25 mars 2013, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MAISONS BAIJOT introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Saint-Pierre, Fontaine Margot, cadastré 8^{ème} division, Saint-Pierre, section A, n° 1052F2, et ayant pour objet la construction d'une nouvelle habitation.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau.

Il est situé sur le lot 14 dans le périmètre du lotissement MARBEHANT consorts, Saint-Pierre, rue Fontaine Margot et Le Pachis, autorisé le 5 décembre 2008 et non périmé.

Il est accusé réception de la demande de permis d'urbanisme le 6 mai 2013 par la commune de Libramont-Chevigny.

2. Le 7 mai 2013, le commissaire-voyer émet un avis favorable conditionnel.

3. Le 8 mai 2013, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier de demande de permis d'urbanisme qui lui a été transmis par le collège de la première partie adverse.

4. Le 14 mai 2013, le service travaux donne un avis favorable.

5. Le 27 mai 2013, le département Nature et Forêt (D.N.F.) - Direction de Neufchâteau émet un avis favorable.

Le 31 mai 2013, le collège communal de la première partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité en l'assortissant de conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en «Zone d'habitat à caractère rural» au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU adopté par Arrêté de l'Exécutif du 5 décembre 1984, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé sur le lot 14 dans le périmètre du lotissement «MARBEHANT Consorts, SAINT-PIERRE, RUE Fontaine Margot et Le Pachis» non périmé autorisé le 05/12/2008;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 1, du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

(1) Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement; qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

(1)(2) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ont été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

[...]

- DGRNE-DNF - Natura 2000; que son avis sollicité en date du 06/05/2013 et transmis en date du 31/05/2013 est favorable et rédigé comme suit :

« Suite à votre demande d'avis concernant l'objet repris sous rubrique, j'ai l'honneur de vous faire part des informations suivantes.

Le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et hors site Natura 2000.

Il n'est pas susceptible d'avoir un impact en matière forestière et de conservation de la nature. Un arbre se situe dans la parcelle voisine, près de la limite. Il ne présente aucun vice apparent.

Face à ces éléments, j'émet un avis favorable à la demande.

Il faudra veiller à ce que les éventuels déblais soient évacués vers une zone de dépôt autorisée et prévoir un égouttage séparatif (pas d'eau de pluie vers le réseau d'égouttage des eaux usées).

L'arbre n'appartenant pas au demandeur, celui-ci ne peut donc le couper: seul un élagage de quelques branches basses peut être accepté, en accord avec le propriétaire»;

Considérant qu'un arbre remarquable situé sur la parcelle voisine est repris au plan d'implantation;

Considérant que le permis de lotir a été octroyé en décembre 2008 et que l'arbre a été considéré en septembre 2011;

Vu la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables;

Considérant que la future habitation sera construite à la limite extrême gauche de la zone aedificandi; qu'il est donc impossible que la construction soit éloignée de plus de 5m de la couronne de l'arbre, que la distance sera ainsi réduite à 3.5m/4m, que cette disposition n'aura aucune incidence sur l'arbre;

Attendu qu'aucun travail de coupe de branches ou du système racinaire n'est repris au plan ou dans la notice d'évaluation des incidences;

Attendu dès lors que les travaux devront impérativement respecter la couronne et le système racinaire de l'arbre remarquable;

DECIDE, à l'unanimité,

Article 1^{er} . - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. MAISONS BAIJOT (...) est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

[...]

5° L'intéressé est tenu d'installer un système de récupération d'eau de pluie d'une capacité minimum de 5m³, dont la pose sera vérifiée par un agent communal. Toute connexion entre le réseau communal de distribution d'eau et le circuit d'eau de pluie est interdite;

[...]"

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que l'affaire n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le deuxième moyen est fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation du principe de la hiérarchie des normes et du permis de lotir du 5 décembre 2008 ainsi que des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'elle invoque aussi l'article 159 de la Constitution;

qu'elle soutient que l'acte attaqué méconnaît les prescriptions du permis de lotir; qu'elle observe que le projet suscite plusieurs dérogations audit permis de lotir, sans que l'acte attaqué ne justifie les conditions d'application de l'article 113 du CWATUPE et sans qu'une enquête publique ait été organisée, ni que le fonctionnaire délégué ne se soit prononcé;

que, dans sept branches, elle dénonce successivement le non-respect de l'article 3.2., alinéa 4, des prescriptions du permis de lotir qui concerne la situation de la porte de garage, la violation des prescriptions relatives à la hauteur apparente sous corniche (article 5.2.), le défaut d'un plan d'aménagement requis à l'article 3.3., in fine, des prescriptions du permis de lotir, la violation des prescriptions relatives aux plantations et aux revêtements de sol par le plan d'implantation daté du 18 mars, l'article 10, in fine, étant également transgressé, la violation des prescriptions du permis de lotir au regard de la zone de cours et jardins (article 3.4.), l'absence aux plans des encadrements obligatoires pour les façades en pierre, imposés par l'article 7.3, alinéa 3, des prescriptions du permis de lotir, la capacité de la citerne de récupération d'eau de pluie imposée par l'autorité compétente inférieure à celle prévue dans le permis de lotir (article 2, alinéa 6) et l'absence de précision relative à la teinte des châssis exigée à l'article 10, avant-dernier alinéa, des prescriptions du permis de lotir;

Considérant que la première partie adverse, la commune de Libramont-Chevigny, n'a pas déposé de note d'observations;

Considérant que la seconde partie adverse, la Région wallonne, indique, à propos du deuxième moyen, que dès lors que le fonctionnaire délégué a, dans un courrier du 16 janvier 2013 adressé à la partie requérante, soutenu qu'il ne lui était "pas possible d'intervenir sur les permis délivrés si ceux-ci sont conformes au permis de lotir délivré en 2008", il fallait en déduire qu'il avait exercé son contrôle conformément à l'article 108, § 1^{er}, du CWATUPE et qu'il avait conclu à la conformité du permis d'urbanisme avec les prescriptions du permis de lotir; qu'elle relève encore que l'acte attaqué vise le formulaire dans lequel l'architecte atteste que son projet ne s'écarte pas des prescriptions urbanistiques du permis de lotir;

Considérant que les articles 113, alinéa 1^{er}, et 114 du CWATUPE disposent comme suit :

" Art. 113. 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 [...].

Art. 114. 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°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collègue 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°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

[...]" ;

Considérant que le permis d'urbanisme litigieux doit se conformer aux prescriptions du permis de lotir applicable, soit le permis de lotir MARBEHANT consorts, Saint-Pierre, rue Fontaine Margot et Le Pachis délivré le 5 décembre 2008, dont les dispositions ont valeur réglementaire;

Considérant, sur la première branche du moyen, que l'article 3.2., alinéa 4, des prescriptions du permis de lotir indique que la porte de garage se situera à une distance minimum de 11 mètres de l'axe de la voirie et qu'il ressort, en effet, du plan d'implantation joint à la demande de permis que la porte du garage de l'habitation ne respectera pas cette distance; que, toutefois, une note sur le plan terrier figurant au dossier du permis de lotir du 5 décembre 2008 précise que "pour tout garage implanté en façade avant le recul par rapport à l'axe de la voirie sera de 11 mètres minimum"; que l'alinéa 5, 4° de l'article 3.2. précise que l'accès au garage en façade latérale du volume secondaire se situera pour le lot 14 au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement; qu'en l'espèce, au vu du projet litigieux le garage est implanté en façade latérale du volume secondaire; qu'il ressort du plan terrier du permis de lotir que les zones de bâtisse du volume secondaire des lots 8, 9 et 14 s'implantent sur l'alignement, donc à moins de 11 mètres de l'axe de la voirie; que la question d'une éventuelle contradiction entre les prescriptions littérales générales et une prescription graphique particulière est réglée par l'article 1^{er} des prescriptions du permis de lotir; que ledit

article, au titre de "généralités", prévoit que "les prescriptions particulières (plans et profils du lotissement) prévalent sur les prescriptions générales du présent document"; que l'article 3, relatif à l'implantation, prévoit également que "les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plans de lotissement et les conditions générales suivantes [...]" (article 3.1. Généralités); que la requérante ne démontre pas que l'implantation du garage projetée déroge aux prescriptions graphiques du permis de lotir; que la première branche du moyen manque en fait;

Considérant, sur la deuxième branche du moyen, que l'article 5.2. des prescriptions du permis de lotir prévoit que la hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal sera "au maximum [lire: minimum] de 5,00 mètres et au minimum de 6,00 mètres [lire : maximum]" pour le lot 14; que "la hauteur apparente sous corniche" prend en compte toute la partie visible de l'élévation; qu'il ressort du plan de la façade avant du volume principal du projet que ladite façade présente bien une hauteur apparente de cinq mètres sous corniche; que le projet ne déroge donc pas aux prescriptions du permis de lotir sur ce point;

Considérant que, dans la quatrième branche du moyen, la requérante affirme que le projet litigieux, en ce qu'il prévoit la construction du volume de liaison entre le volume principal et le garage ainsi qu'une partie du garage en zone de cours et jardins, méconnaît l'article 3.4 des prescriptions du permis de lotir selon lequel seul un abri de jardin peut être implanté dans cette zone; que le plan terrier joint au permis de lotir délivré le 5 décembre 2008, annexé au dossier administratif, n'est pas identique à la carte n° 3 illustrant l'"avant projet de lotissement" annexé à l'étude d'incidences d'avril 2008; qu'en ce qui concerne plus particulièrement le lot 14, le plan terrier prévoit une zone de bâtisse secondaire et une zone de volume de liaison dont la requérante ne démontre pas qu'elles ne correspondent pas à l'implantation exacte du garage et du volume de liaison projetés et qu'une telle implantation serait dérogatoire au permis de lotir;

Considérant, à propos de la cinquième branche du moyen relative à l'absence aux plans des encadrements obligatoires des baies et linteaux pour les façades en pierre, que l'article 7.3, des prescriptions du permis de lotir se lit comme suit :

" Les encadrements sont obligatoires pour les façades en pierre à moins de présenter un linteau simplement cintré (rejeter les formes baroques);

[...]

Les différentes baies de portes et de fenêtres seront soulignées par un encadrement réalisé à l'aide soit de pierre de taille naturelle en «petit granit», soit en schiste ardoisier, soit en béton préfabriqué ou cimentage de ton gris clair.

Dans le cas où l'encadrement n'est pas requis, un linteau apparent sera prévu et correspondra à un simple appareillage du matériau d'élévation (brique ou pierre sur chant), aucun linteau n'étant apparent lorsque le parement est de type lumineux";

qu'en l'espèce, il ressort des plans joints à la demande de permis litigieux que la maçonnerie sera "de briques de terre cuite teinte gris moyen" et de "briques de terre cuite teint gris brun"; que, contrairement à ce qu'avance la requérante, l'encadrement n'est dès lors pas obligatoire au sens du permis de lotir; que cette branche du moyen manque en fait;

Considérant, en revanche, qu'il ressort des pièces du dossier administratif que l'acte attaqué ne respecte pas plusieurs prescriptions du permis de lotir;

qu'en effet, si l'article 3.3. in fine, des prescriptions du permis de lotir énonce que "[l]ors de l'introduction de la demande de ce permis de bâtir, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès, ...)", il ne ressort toutefois pas du dossier administratif qu'un tel plan était joint à la demande de permis d'urbanisme; que le plan d'implantation joint à la demande de permis d'urbanisme, s'il reprend les haies existantes et à planter telles que prévues par le permis de lotir et respecte dès lors le prescrit du dernier alinéa de l'article 10, ne précise en revanche pas le type de revêtement envisagé;

qu'ensuite, alors que l'article 10, avant-dernier alinéa, des prescriptions énonce que "les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature, la teinte et la texture des matériaux ou revêtements mis en œuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur", les plans concernant la construction litigieuse, s'ils indiquent le matériau (PVC), ne précisent pas la teinte des châssis;

qu'enfin, s'il apparaît que l'article 1^{er}, 5°, du dispositif de l'acte attaqué, prévoit simplement un système de récupération des eaux de pluie d'une capacité minimum de 5 m³ (5.000 litres), l'article 2, alinéa 6, des prescriptions du lotissement impose, quant à lui, pour "chaque habitation à construire" une "citerne de récupération d'eau de pluie d'une contenance de 10.000 litres (dont 5.000 litres à destination de volume tampon en cas d'orage)";

Considérant que l'acte attaqué accorde le permis sans apprécier, au regard des critères établis aux articles 113 et 114 du CWATUPE, précités, les dérogations au permis de lotir que le projet appelait; que l'auteur de l'acte attaqué se contente de viser, quant aux dérogations suscitées par le permis d'urbanisme litigieux au permis de lotir applicable, l'attestation de l'architecte du projet selon

laquelle "son projet ne s'écarte pas des prescriptions urbanistiques du lotissement"; que la première partie adverse n'a donc pas exercé son propre contrôle de conformité; que, contrairement à ce qu'allègue la seconde partie adverse, il ne peut être déduit du courrier qu'elle a adressé le 16 janvier 2013 à la partie requérante que le fonctionnaire délégué a effectivement exercé son contrôle et a conclu à la conformité du permis d'urbanisme avec les prescriptions du permis de lotir; qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que les dérogations au permis de lotir que la demande du permis d'urbanisme attaqué appelait auraient fait l'objet d'une enquête publique; que le permis d'urbanisme attaqué a dès lors été délivré en méconnaissance des dispositions visées au moyen;

Considérant qu'il ressort des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire et de trancher définitivement le litige,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Libramont-Chevigny le 31 mai 2013 à la S.P.R.L. MAISONS BAIJOT relativement à la construction d'une nouvelle habitation, sur un bien sis à Saint-Pierre, Fontaine Margot, et cadastré 8^{ème} division, section A, n° 1052F2.

Article 2.

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

Article 3.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-neuf octobre deux mille treize par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

M. PAQUES.