

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

**A R R E T**

n° 227.646 du 5 juin 2014

A. 197.520/XIII-5673

En cause : **ARNOULD Jean**,  
ayant élu domicile  
rue d'Hatrival 173  
6890 Libin,

contre :

1. **la Commune de Libin**,
2. **la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**LAFFUT Anne**,  
ayant élu domicile  
rue d'Anloy 50  
6890 Ochamps.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 26 août 2010 par Jean ARNOULD qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Libin le 11 juin 2010 à Anne LAFFUT, ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis à Ochamps, rue Rhenauterme et cadastré section A, n° 712r;

Vu la requête introduite le 4 novembre 2010 par laquelle Anne LAFFUT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 218.696 du 28 mars 2012, rouvrant les débats, chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> MARTOU, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 2 avril 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 mai 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Jean ARNOULD, requérant, et Me C. HECQ, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 26 mars 2010, Anne LAFFUT introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Libin en vue de construire une maison d'habitation sur un bien sis à Ochamps, rue Rhenauterme et cadastré section A, n° 712r.

Elle sollicite des dérogations aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Libin pour les points suivants :

- l'utilisation de toiture plate,
- la profondeur de la parcelle,
- les baies horizontales et les baies en toiture.

Le bien est inscrit en zone d'habitat à caractère rural.

Le 30 mars 2010, la commune délivre un accusé de réception du dossier complet.

2. Une enquête publique est organisée du 22 avril 2010 au 6 mai 2010.

3. Une réclamation est adressée par le requérant le 4 mai 2010.

4. Le 7 mai 2010, le collège communal émet un avis favorable sur les dérogations.

5. Le 2 juin 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées.

6. Le 11 juin 2010, le collège communal octroie le permis d'urbanisme. Une copie en est notifiée au requérant le 16 juin 2010.

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

" [...]

Considérant que Madame LAFFUT Anne, domiciliée rue d'Anloy, 50 A à [...] Ochamps, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à [...] Ochamps, Rhenauterme, cadastré section A, n° 712r, et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à l'administration communale contre accusé de réception daté du 30 mars 2010;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 05/12/1984, et qui n'a pas cessé produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à structure ouverte (HSO) au schéma de structure communal adopté par le conseil communal de Libin en séance du 29/10/1992;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par le conseil communal de Libin en séance du 11/05/2006 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1<sup>er</sup> du Code précité; que le bien est situé en bâti en auréole villageoise (BAV) audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 97/1993 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que la demande se rapporte à un bien qui est repris au PASH en zone d'assainissement suivante : Ib collectif < 2000;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : Dérogation au R.C.U. (auréole villageoise) :

- volume secondaire à toiture plate
- profondeur de la parcelle
- baie horizontale

- position des ouvertures de toiture

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'elle peut se résumer comme suit :

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Une réclamation a été introduite par Monsieur Jean ARNOULD en date du 04/05/2010. La réclamation est libellée comme suit : «J'ai reçu en date du 22 avril 2010, votre lettre datée du 19 avril 2010 mais postée le 21 avril 2010, lettre m'informant qu'une demande de permis d'urbanisme comportant des demandes de dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) a été introduite par madame LAFFUT Anne concernant la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé rue de Rhenauterme à Ochamps (parcelle cadastrée section A n° 712r), Le projet comporte entre autres, en demande de dérogation, la construction d'un volume secondaire dont le développement est supérieur au 1/3 du développement du volume principal, ce volume secondaire d'une superficie de près de 10m<sup>2</sup>, présentant une toiture plate. Le R.C.U. ne prévoit en aire différenciée n° 2, aucune éventualité à toiture plate. Précédemment, des toitures plates ont été autorisées uniquement en cas de petits volumes de liaison. Dans le cas présent, ce volume secondaire à toiture plate ne constitue nullement un volume de liaison mais constituera le volume le plus proche de la voirie où il s'imposera, et où il ne pourra nullement s'intégrer dans l'ensemble des bâtiments situés le long de cette voirie lesquels ne comportent aucun volume similaire. Je vous remercie de me faire notifier conformément aux dispositions du CWATUPE, la décision d'octroi ou de refus, qui sera réservée à la demande concernée par la présente réclamation».

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme de Libin pour le(s) motif(s) suivant(s) :  
dérogation au R.C.U. (auréole villageoise)

- volume secondaire à toiture plate
- profondeur de la parcelle
- baie horizontale
- position des ouvertures de toiture

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le collège des bourgmestre et échevins 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 échevins est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

Avis du fonctionnaire délégué sur une demande de dérogation

Le fonctionnaire délégué,

[...]

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 03/10/2006 pour les motifs suivants :

- volume secondaire à toiture plate;
- profondeur de la parcelle;
- baies à dominante horizontale;
- position des ouvertures de toiture;

Considérant que les conditions prévues par le Code wallon sont rencontrées;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 22/04/2010 au 06/05/2010;

Considérant que la réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Une réclamation a été introduite par Monsieur Jean ARNOULD en date du 04/05/2010. La réclamation est libellée comme suit : «J'ai reçu en date du 22 avril 2010, votre lettre datée du 19 avril 2010 mais postée le 21 avril 2010, lettre m'informant qu'une demande de permis d'urbanisme comportant des demandes de dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) a été introduite par madame LAFFUT Anne concernant la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé rue de Rhenauterme à Ochamps (parcelle cadastrée section A, n° 712r). Le projet comporte entre autres, en demande de dérogation, la construction d'un volume secondaire dont le développement est supérieur au 1/3 du développement du volume principal, ce volume secondaire d'une superficie de près de 10m<sup>2</sup>, présentant une toiture plate. Le R.C.U. ne prévoit en aire différenciée n° 2, aucune éventualité à toiture plate. Précédemment, des toitures plates ont été autorisées uniquement en cas de petits volumes de liaison. Dans le cas présent, ce volume secondaire à toiture plate ne constitue nullement un volume de liaison mais constituera le volume le plus proche de la voirie où il s'imposera, et où il ne pourra nullement s'intégrer dans l'ensemble des bâtiments situés le long de cette voirie lesquels ne comportent aucun volume similaire. Je Vous remercie de me faire notifier conformément aux dispositions du CWATUPE, la décision d'octroi ou de refus, qui sera réservée à la demande concernée par la présente réclamation».

Considérant que la réclamation introduite peut être déclarée recevable et partiellement fondée;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le service technique provincial a transmis son avis favorable en date du 09/04/2010;

Considérant que la profondeur de la parcelle sur la limite de propriété droite est de 29,37 mètres, soit 63 cm inférieure aux 30,00 mètres, cependant, la profondeur de 30,00 mètres minimum est obtenue pour plus de 3/4 de la longueur du terrain;

Considérant que le volume secondaire respecte la proportion de surface mais ne s'inscrit pas dans les modes d'implantations proposées au R.C.U. mais respecte néanmoins les données générales des volumes secondaires (longueur, proportion par rapport à la façade...);

Considérant que le volume secondaire est traité à l'aide d'une toiture plate afin de marquer nettement le volume principal à deux versants de toiture;

Considérant que ce volume secondaire à toit plat présente une superficie réduite et reste dès lors discret et peu imposant au regard du volume principal;

Considérant que ce volume secondaire à toiture plate crée une fermeture par rapport à la rue pour conserver une intimité au niveau de la terrasse;

Considérant que ce volume secondaire à toiture plate sera peu perçu depuis le domaine public de la voirie dès lors que la zone d'avant cour au devant du pignon à rue est délimitée par une haie vive d'essences régionales plantées sur l'alignement et que ce volume sera implanté à plus de 5,00 mètres de l'alignement;

Considérant que les baies horizontales sont justifiées notamment par la destination de la pièce concernée (cuisine) et son aménagement mobilier;

Considérant que le projet s'inscrit dans une composition contemporaine sobre, discrète et respectueuse du cadre bâti existant;

J'émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées.

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 01/04/2010 et reçu en date du 14/04/20 est favorable;

Considérant que la profondeur de la parcelle n'est inférieure à 30 m que sur une partie limitée (1/4); que la partie inférieure à ces 30 m est de 29,37m au minimum; que dès lors cette dérogation est mineure;

Considérant que le bâtiment secondaire (en décrochage), ne s'inscrit pas dans les modes d'implantations proposés au R.C.U. vu sa toiture plate; qu'il respecte néanmoins les données générales de surface des volumes secondaires; que cette volumétrie permet de bien marquer le volume principal à 2 pans;

Considérant que le bâtiment principal est de taille réduite; que le volume secondaire doit rester discret et peu imposant; que la toiture à versants l'aurait rendu plus haut;

Considérant que le toit plat permet au soleil de passer par-dessus (orientation défavorable sud à rue) et de ne pas créer trop d'ombre sur la terrasse;

Considérant que ce volume «ressortant» du bâtiment principal permet de créer une fermeture par rapport à la rue afin de garder l'intimité de la terrasse;

Considérant que le positionnement des fenêtres de toit est directement lié aux pièces éclairées par celles-ci (cage d'escalier, salle de bain,...);

Considérant que la baie horizontale en façade avant permet de prendre le soleil (orientation sud) en hauteur dans la pièce, afin de maintenir intimité par rapport à la rue et permet de placer des meubles sous la fenêtre.

Considérant que la baie horizontale en façade arrière permet de cadrer le paysage à hauteur des yeux lorsqu'on est assis dans le coin lecture;

Considérant que les baies horizontales font partie d'une composition architecturale contemporaine cohérente à laquelle s'accordent parfaitement les bandeaux; que les autres baies respectent la verticalité;

Considérant que le collège communal de Libin émet un avis favorable sur les dérogations de ce projet;

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 Mr le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sur les demandes de dérogation";

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, soulève une exception d'irrecevabilité du recours, estimant que le requérant n'indique pas quelles seraient les dispositions légales qui auraient été violées par l'acte attaqué, ni en quoi elles l'auraient été; qu'elle relève également qu'en plus de l'annulation du permis d'urbanisme, le requérant sollicite du Conseil d'Etat de "dire que les travaux réalisés sur la parcelle n° 712r ont été réalisés en infraction", ce pour quoi il n'est pas compétent;

Considérant qu'une lecture bienveillante de la requête permet de constater que, bien que rédigée de manière confuse et décousue, celle-ci indique formellement les normes juridiques que le permis d'urbanisme attaqué aurait méconnues, soit le non-respect du R.C.U. applicable ainsi que la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et développe des critiques de légalité qui, à les supposer fondées, seraient de nature à justifier l'annulation de la décision attaquée; que l'exception prise du défaut d'exposé des moyens ne peut être accueillie;

Considérant que, si le Conseil d'Etat est compétent pour apprécier la légalité des actes administratifs déférés à sa censure, en revanche, il ne l'est pas pour juger de la bonne exécution des travaux de réalisation d'un permis d'urbanisme, et notamment la problématique de la vérification de l'implantation de la construction litigieuse, compétence qui ressortit aux tribunaux de l'ordre judiciaire; qu'en ce que la requête demande au Conseil d'Etat de "dire que les travaux réalisés sur la parcelle n° 712r ont été réalisés en infraction", elle est irrecevable;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation "du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) applicable ainsi que des dispositions légales en matière de motivation des actes administratifs et en matière de transparence administrative"; qu'il critique en substance l'octroi des quatre dérogations au R.C.U. suscitées par le permis d'urbanisme attaqué; qu'il relève notamment que la demande de dérogation et l'avis d'enquête publique mentionnaient une seule baie horizontale alors que la demande de permis en comporte deux, ce qu'il détaille; qu'il soutient à propos de ces baies que le demandeur de permis aurait dû envisager d'autres solutions ne nécessitant pas l'octroi de cette dérogation; qu'il indique que, selon lui, la dérogation concernant la construction du volume secondaire n'a pas été demandée, ni soumise à enquête publique, ni, dès lors, valablement accordée; qu'il souligne notamment qu'alors que le fonctionnaire délégué accorde la dérogation pour la raison que "ce volume secondaire à toiture plate crée une fermeture par rapport à la rue pour conserver une intimité au niveau de la terrasse", le schéma de structure communal indique que le bien est situé en

"zone d'habitat à structure ouverte"; qu'à propos de la dérogation concernant la profondeur de la parcelle, il estime qu'il convenait de calculer la profondeur de la parcelle sur une perpendiculaire par rapport à la voirie, et non comme en l'espèce sur une ligne oblique par rapport à celle-ci; qu'il critique également le croquis de vérification de l'implantation; qu'il considère enfin que le fonctionnaire délégué n'indique pas en quoi sa réclamation est partiellement fondée et ne répond pas à ses arguments;

Considérant que la partie intervenante expose dans son mémoire en quoi les dérogations suscitées par le permis ont été régulièrement sollicitées, soumises à enquête publique, et valablement accordées par le fonctionnaire délégué et relève en quoi ces dérogations n'entraînent pas une dénaturation du R.C.U. applicable; qu'elle précise également qu'aucune irrégularité n'a entaché la procédure de délivrance du permis, ce qui a été confirmé par le Ministre de tutelle, et souligne que le requérant a pu consulter l'intégralité du dossier;

Considérant qu'en ce qui concerne le caractère admissible des dérogations, il convient de rappeler que le législateur permet, à l'article 113 du CWATUPE, de déroger à certaines prescriptions d'un R.C.U. pour un projet donné et que sont admissibles les dérogations qui, au vu de leur caractère limité, ne dénaturent pas le règlement dans son ensemble et ne le vident pas de sa substance;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier administratif que l'avis d'enquête publique mentionnait les quatre dérogations au R.C.U. suscitées par le projet; que si l'avis d'enquête publique indique "baie horizontale" au singulier, il ressort en revanche clairement des plans joints à la demande de permis que le projet en prévoit deux; que cette dérogation a fait l'objet d'une proposition motivée du collège communal, celui-ci justifiant tant la baie horizontale prévue en façade avant que celle située en façade arrière, et a ensuite donné lieu à l'avis favorable du 7 juin 2010 du fonctionnaire délégué;

Considérant que, dans ce même avis, le fonctionnaire délégué a repris les arguments de la réclamation du requérant, a relevé que celle-ci était partiellement fondée quant aux dérogations au R.C.U. suscitées par le projet litigieux, et a ensuite justifié l'octroi de chacune d'elles;

Considérant qu'il a ainsi admis la dérogation concernant la profondeur de la parcelle en indiquant que, si cette profondeur était inférieure de 63 cm au 30 mètres prévus par le R.C.U., cette profondeur minimum était respectée pour plus de 3/4 de la longueur du terrain; que l'acte attaqué lui-même motive l'octroi de cette dérogation comme suit : "la profondeur de la parcelle n'est inférieure à 30 mètres

que sur une partie limitée (1/4); que la partie inférieure à ces 30 mètres est de 29,37 mètres au minimum; que dès lors cette dérogation est mineure"; que le requérant reste en défaut de démontrer que cette motivation serait erronée et qu'un autre mode de mesure de la profondeur aurait été imposé par le R.C.U.;

Considérant que, contrairement à ce qu'indique le requérant, la dérogation concernant le volume secondaire est mentionnée dans l'avis d'enquête publique, a fait l'objet d'une proposition motivée du collège communal et a été valablement admise par le fonctionnaire délégué; qu'en effet, celui-ci a relevé que si le volume secondaire ne s'inscrivait pas dans les modes d'implantation proposés au R.C.U., il respectait néanmoins les données générales des volumes secondaires en termes de longueur et de proportion par rapport à la façade; qu'il a souligné que le volume secondaire était traité à l'aide d'une toiture plate afin de marquer nettement le volume principal à deux versants de toiture et qu'il présentait une superficie réduite, de sorte qu'il restait dès lors discret et peu imposant au regard du volume principal et qu'il créait une fermeture par rapport à la rue pour conserver une intimité au niveau de la terrasse; qu'un tel constat n'est en rien contradictoire avec le schéma de structure communal; que celui-ci constitue un outil d'orientation générale en matière d'urbanisation et précise que la zone dans laquelle se situe le bien litigieux est une "zone d'habitat à structure ouverte"; qu'une telle zone est définie comme étant une zone d'urbanisation récente dans laquelle on admet un habitat moins dense dans lequel les règles de l'unité n° 3 du R.C.U. sont d'application; que ces règles concernant le "bâti en aire périvillagéoise" n'interdisent nullement la présence de volumes secondaires, ceux-ci pouvant être autorisés en épis accolés à la façade ou en appentis contre la façade;

Considérant que chacune des dérogations au R.C.U. a fait l'objet d'une motivation suffisante et adéquate dans l'acte attaqué et que la partie adverse a, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, justifié l'intégration urbanistique du projet et sa compatibilité avec la destination générale de la zone et les options urbanistiques concernées, ainsi qu'avec le bon aménagement des lieux;

Considérant, quant à la procédure de délivrance du permis, qu'il ressort du dossier administratif que les dérogations ont fait l'objet d'une proposition motivée du collège communal prise en séance du 7 mai 2010, lors de laquelle Anne LAFFUT, bourgmestre de Libin et bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, n'était pas présente; que si Anne LAFFUT a, selon ses propres déclarations dans son mémoire en intervention, commencé à corriger certaines erreurs de forme sur un premier document soumis par erreur à sa signature, il convient de constater que la délibération du collège communal litigieuse a quant à elle été soumise à la seule signature de l'échevin-président A. KREIT; que seule cette proposition a été envoyée

au fonctionnaire délégué; que celui-ci a émis un avis favorable sur les dérogations, après examen de la demande et des plans qui y sont joints; que, contrairement à ce que soutient le requérant dans son dernier mémoire, il ne ressort d'aucune pièce du dossier que la demanderesse de permis aurait usé de ses prérogatives de bourgmestre pour influencer l'issue de la procédure;

Considérant que les arguments développés par le requérant au stade du dernier mémoire, concernant une violation de l'article 114 du CWATUPE et un défaut de motivation du caractère exceptionnel sont tardifs; que dès lors, n'étant pas d'ordre public ils auraient pu et donc dû être développés dès la requête introductive d'instance, qu'il y va du respect des droits de la défense; qu'ils sont irrecevables;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

### **D E C I D E :**

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en annulation est rejetée.

#### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le cinq juin deux mille quatorze par :

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| MM.             | HANOTIAU, | président de chambre, |
|                 | PAQUES,   | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> | BOLLY,    | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> | MOREL,    | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.