

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 240.088 du 5 décembre 2017

A. 221.079/XIII-7883

En cause : **LECHIEN Yves,**
ayant élu domicile chez
M^e Tangui VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Commune de Libin.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 27 décembre 2016, Yves LECHIEN demande l'annulation de "la délibération du collège communal de Libin du 27 mai 2016 octroyant à Monsieur et Madame DELAITE-BURNOTTE un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'une habitation (régularisation) sise à Redu, Séchery, sur la parcelle cadastrée 4^{ème} division, Redu, section C, n° I935P".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

La partie requérante a envoyé une lettre valant mémoire ampliatif.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 septembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 novembre 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Maximilien RALET, loco M^e Tangui VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, a été entendu en ses observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 8 décembre 2006, le collège communal de Libin délivre aux époux DELAITE un permis d'urbanisme ayant pour objets la transformation d'une habitation et la construction d'un garage sur un bien sis rue de Daverdisse à Séchery (Libin Redu), cadastré section C, n° 1935p.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural avec intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de Bertrix Libramont Neufchâteau arrêté le 5 décembre 1984.

Il est situé en zone d'habitat rural traditionnel d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique au schéma de structure communal adopté par le conseil communal de Libin en séance du 29 octobre 1992.

Il est repris dans l'aire urbanistique "unité urbanistique n° 1" au règlement communal de Libin approuvé par le Gouvernement wallon le 9 juillet 1993, et repris dans l'aire différenciée n° 1 "le bâti en cœur de village" au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Libin approuvé par le Gouvernement wallon le 3 octobre 2006.

Ce permis d'urbanisme précise qu'il est accordé en dérogation aux prescriptions du R.C.U. relatives à l'unité urbanistique n° 1 en ce qui concerne :

- la surface au sol du volume annexe supérieure au 1/4 de celle du volume principal,
- la surface des baies vitrées supérieure à la moitié du mur de façade pour la façade sud-ouest,

- la réalisation d'un bardage ardoisé sur les façades nord-ouest et nord-est du volume principal,
- les menuiseries en PVC,
- le bardage en bois au dessus d'un châssis en façade à rue du volume principal,
- la réalisation du volume garage en bardage bois.

Il reproduit la décision du fonctionnaire délégué du 13 septembre 2006 qui accorde l'ensemble des dérogations sollicitées au motif "que le projet permet de réhabiliter le volume existant dans le respect de la typologie locale".

Yves LECHIEN, le requérant, et son épouse sont propriétaires de la maison d'habitation voisine, sise Séchery 142, cadastrée section C, numéro 1935/l et d'une autre maison d'habitation à Séchery, au numéro 128.

2. Le 21 septembre 2007, le collège communal de Libin décide de retirer le permis d'urbanisme précité. Cette décision de retrait fait suite au recours en annulation introduit par le requérant et au rapport de l'auditorat proposant d'annuler le permis, sur la base d'un moyen pris de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du R.C.U. de Libin du 29 octobre 1992, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, au motif, notamment, que l'autorité ne justifiait pas la nécessité de recourir en l'espèce au mécanisme exceptionnel de la dérogation, alors qu'en vertu de l'article 114 du CWATUP une motivation spécifique était requise.

3. L'arrêt n° 184.172, du 13 juin 2008, décide qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande, le retrait étant définitif.

4. Le 7 janvier 2008, les époux DELAITE-BURNOTTE introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Libin, ayant pour objet la régularisation de la maison d'habitation sise rue de Daverdisse à Séchery, sur la parcelle cadastrée section C, n° 1935p.

5. Ils introduisent à la même date, par une demande séparée de permis d'urbanisme pour la régularisation de la transformation du garage.

6. Le 22 février 2008, la commune de Libin délivre deux accusés de réception de demande de permis d'urbanisme (l'un pour le garage et l'autre pour la maison d'habitation).

7. Une enquête publique relative à la demande de permis de régularisation du garage est organisée par la commune de Libin, du 12 mars au 26 mars 2008. Elle suscite trois lettres de réclamations et d'observations.

8. En séance du 4 avril 2008, le collège communal de Libin procède à l'examen des réclamations et émet un avis favorable sur la demande de permis de régularisation du garage. Cet avis est assorti de la condition de prévoir, comme matériau de parement, de la pierre reconstituée avec une tonalité similaire à la pierre du volume principal.

9. Le 9 mai 2008, le collège communal de Libin délivre le permis d'urbanisme relatif à la maison d'habitation.

10. Le 13 mai 2008, relativement à la demande de permis pour la régularisation du garage, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation aux prescriptions du R.C.U. concernant la surface du volume annexe qui est supérieure au quart de celle du volume principal et impose par ailleurs que les élévations soient bardées de bois à pose verticale, ce que prévoit expressément la demande de permis.

11. Le 30 mai 2008, le collège communal de Libin délivre le permis d'urbanisme relatif au garage. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation enrôlé sous le n° A. 189.035/XIII-5044. L'arrêt n° 208.773 du 8 novembre 2010 annule cette décision.

12. Le 20 juin 2008, le collège communal de Libin décide de retirer le permis d'urbanisme délivré le 9 mai 2008 concernant la maison d'habitation, en raison d'une "indéniable carence de motivation en l'absence de motifs exprimés concernant la position du Collège au regard d'un précédent dossier ayant donné lieu à octroi puis retrait d'un permis aux mêmes demandeurs et concernant l'intégration du présent projet au contexte bâti".

13. Le 27 juin 2008, le collège communal de Libin délivre un nouveau permis d'urbanisme de régularisation de la maison d'habitation. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation enrôlé sous le n° A. 189.037/XIII-5045. L'arrêt n° 208.774, du 8 novembre 2010 annule cette décision.

14. Le 18 avril 2016, les époux DELAITE-BURNOTTE introduisent auprès du collège communal de Libin une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation de l'habitation.

Le rapport urbanistique qui accompagne la demande de permis précise que "les travaux ont démarré en 2007 sous le couvert d'un permis de bâtir qui a ensuite été retiré suite à une action en justice du voisin pour une question de limites de propriétés".

15. Le 22 avril 2016, l'administration communale de Libin délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

16. Le 29 avril 2016, le commissaire voyer émet un avis favorable sur la demande.

17. Le 17 mai 2016, le département de l'Environnement et de l'Eau, direction des Eaux souterraines, émet un avis sur la demande.

18. Le 27 mai 2016, le collège communal de Libin délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

19. Le 28 octobre 2016, l'administration communale de Libin communique une copie de l'acte attaqué au conseil de Yves LECHIEN, qui précise l'avoir réceptionnée le 10 novembre 2016.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse du requérant

Le moyen unique est pris de la violation du R.C.U. adopté par le conseil communal de Libin le 11 mai 2006, de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), ainsi que de l'excès de pouvoir.

Le requérant soutient :

- que le projet litigieux n'est pas conforme au R.C.U.;
- que dans le cadre du dernier recours en annulation qu'il a introduit contre le permis d'urbanisme du 27 juin 2008 autorisant la régularisation de la transformation de l'habitation, le rapport de l'auditorat analyse les dérogations au R.C.U. nécessitées par le projet;
- que l'ensemble des dérogations visées dans le rapport de l'époque, par référence à la nouvelle version du R.C.U., demeurent d'actualité;
- que l'acte attaqué fait erronément état de ce que le projet serait conforme aux prescriptions du R.C.U. et ne fait donc pas application des articles 113 et 114 du

CWATUP qui seuls auraient pu fonder, sur la base d'une motivation adéquate et après enquête publique, l'octroi des dérogations au R.C.U. nécessitées par le projet.

Il reproduit le contenu du rapport de l'auditorat précité.

Tant dans son mémoire ampliatif que dans son dernier mémoire, le requérant se réfère à sa requête en annulation.

IV.2. Examen

L'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que les dispositions spécifiques pour la transformation, l'agrandissement, la démolition et la restauration d'un bâtiment existant, ainsi que la construction d'un bâtiment singulier sont fixées par le Livre 2e - Dispositions spécifiques aux bâtiments existants et aux bâtiments singuliers;

Considérant que le projet se situe dans un noyau villageois ancien, dans un contexte bâti de faible densité;

Considérant que l'organisation et le gabarit proposés pour les différents volumes sont cohérents; qu'ils tiennent compte du relief du terrain naturel; qu'il n'y a pas de volume inutile;

Considérant que la superficie et l'organisation des ouvertures sont fonction de leur orientation et de leur affectation au sein de l'habitat; que la perception générale du bâtiment reste dominée par la verticalité;

Considérant que le projet est conçu à l'aide de volumes simples, avec des matériaux et des teintes susceptibles de favoriser son intégration dans le cadre naturel et en vue lointaine;

Considérant que le projet respecte l'architecture et la configuration du contexte bâti environnant; qu'il ne mettra en aucun cas en péril le bon aménagement des lieux;

Considérant que les motivations fournies par l'auteur de projet sont pertinentes;

Considérant que le projet présenté permet, par le décroché du volume secondaire, de marquer clairement la position et l'identité du bâtiment d'origine;

Considérant que le RCU dans le cas présent, préconise de maintenir la perception de l'identité originelle d'un bâtiment;

Considérant que le projet respecte ces indications au niveau du volume existant; que pour l'extension (volume secondaire), l'alignement de façade existante est repris par une charpente en chêne et la maçonnerie de cette extension est en décroché; que cela permet d'intégrer l'extension tout en gardant la perception du volume d'origine; qu'il ne s'agit donc pas d'un dépassant de toiture, puisqu'alignée sur celle d'origine qui est rasante à la maçonnerie;

Considérant que l'extension reprend le principe du volume annexe d'origine, en prolongement du toit principal;

Considérant que le RCU préconise lors d'une réappropriation d'un bâtiment rural, de veiller à maintenir les percements originels liés à l'identité rurale du bâtiment; que le projet répond à ces directives;

Considérant que les matériaux de parement et de couverture contribuent de manière indéniable à la lecture des paysages et de l'espace public tant par la chromatique en vues lointaines que par leur texture en vues rapprochées;

Considérant que les encadrements de baies ont été maintenus;

Considérant que les matériaux de parement originels ont été maintenus et/ou restaurés;

Considérant que l'organisation des différents matériaux utilisés est cohérente; que l'alliance des différents matériaux de parement proposés est harmonieuse; que les tonalités envisagées sont susceptibles de favoriser son intégration tant dans le cadre bâti qu'en vue paysagère;

Considérant que les matériaux de parement sont répartis suivant une logique de composition d'élévation franche et sobre, conférant une expression calme et sobre aux façades;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du RCU".

L'autorité communale estime ainsi que "les dispositions spécifiques pour la transformation, l'agrandissement, la démolition et la restauration d'un bâtiment existant, ainsi que la construction d'un bâtiment singulier sont fixées par le Livre 2e- Dispositions spécifiques aux bâtiments existants et aux bâtiments singuliers" de son R.C.U. Elle examine, par conséquent, cette fois l'admissibilité de la demande et des travaux réalisés sans permis au regard de règles contenues dans le Livre 2 du R.C.U., soit des règles distinctes de celles qu'elle avait appliquées dans le cadre du précédent permis, dans lequel elle avait fait usage des règles fixées par le Livre 3 "aire différenciée n° 1 : le bâti en cœur de village" du R.C.U. qui traite de la construction de nouveaux bâtiments. Elle considère que le projet ne déroge pas au R.C.U., rejoignant en cela l'auteur du projet qui précisait dans la demande de permis que celle-ci n'était pas régie par le Livre 3, mais bien par le Livre 2 relatif aux "dispositions spécifiques aux bâtiments existants et aux bâtiments singuliers".

Le requérant ne prétend pas qu'en examinant la demande au regard des dispositions contenues dans le Livre 2 du R.C.U., la partie adverse aurait commis une erreur. Il ne conteste donc pas que ce Livre 2 relatif aux "dispositions spécifiques aux bâtiments existants et aux bâtiments singuliers" est bien applicable, en l'espèce, dès lors que le projet porte sur la transformation d'un bâtiment existant et non sur une construction nouvelle. Il reproduit les développements du rapport de l'auditeur-rapporteur dans le précédent recours, qui ne concernait pas le même acte attaqué.

À défaut, pour lui de préciser en quoi l'appréciation portée par l'autorité communale dans le présent acte attaqué serait, selon lui, erronée, ni même de soutenir que l'acte attaqué serait entaché d'erreur quant aux dispositions du R.C.U. appliquées, le moyen est imprécis et partant, irrecevable.

Le moyen unique est irrecevable ou à tout le moins non fondé.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq décembre deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.