CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 167.162 du 26 janvier 2007

A.177.488/XIII-4323

En cause : **DELHAYE** Irène,

ayant élu domicile chez
Me Michel KAISER, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Vielsalm,**

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 introduite le 9 octobre 2006 par Irène DELHAYE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 23 mai 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Vielsalm à Marcel STUREN et Simone PAQUAY relatif à l'extension et à la régularisation d'une maison d'habitation sise à Vielsalm, Neuville-Haut, n° 112, sur un terrain cadastré 1ère division, section K, n° 1267v4;

Vu la demande introduite simultanément par la même requérante tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 21 décembre 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 17 janvier 2007 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. KAISER, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me Y. TOURNAY, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 cause peuvent être résumés comme suit :

1. Marcel STUREN et son épouse Simone PAQUAY introduisent le 17 mai 2004 une demande de permis d'urbanisme tendant à la régularisation et à l'extension d'une habitation sise à Vielsalm, Neuville-Haut, n° 112, sur un terrain cadastré 1ère division, section K, n° 1267v4. L'extension - qui consiste en la construction d'un garage à toit plat et d'une annexe accolée à l'arrière du bâtiment existant - est établie partiellement en dehors de la zone de bâtisse en ce qui concerne le garage et déroge de la sorte à un permis de lotir délivré le 12 avril 1972. Les lieux sont situés en zone d'habitat à caractère rural. Il est accusé réception de la demande le 2 juin 2004.

2. Une enquête publique se déroule du 7 au 22 juin 2004. Elle suscite une opposition au projet, celle de la requérante, datée du 19 juin 2004.

3. Le 16 octobre 2004, les consorts STUREN-PAQUAY introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant le même objet que la première demande. La seconde demande précise toutefois les raisons qui seraient de nature à justifier les dérogations demandées. Il est accusé réception de la seconde demande de permis le 20 octobre 2004.

4. Une seconde enquête publique se déroule du 27 octobre au 12 novembre 2004. La requérante marque son opposition au projet dans un courrier du 8 novembre 2004.

5. Le 22 novembre 2004, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) de Vielsalm émet un avis favorable.

6. Le 26 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Vielsalm émet un avis favorable qui reproduit celui de la C.C.A.T.

7. Le 27 décembre 2004, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable et accorde les dérogations sollicitées à l'exception de la dérogation relative à la construction d'annexes, s'agissant en l'espèce "de volumes secondaires articulés au volume principal". En outre, le fonctionnaire délégué exige qu'un plan modifié soit déposé préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.

8. Le 3 janvier 2005, les consorts STUREN-PAQUAY introduisent de nouveaux plans.

9. Le 24 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Vielsalm délivre le permis sollicité pour les motifs énoncés dans l'avis du fonctionnaire délégué du 27 décembre 2004. Le permis vise également l'avis de la C.C.A.T. du 22 novembre 2004, mais ne le reproduit pas et ne l'annexe pas.

10. La requérante est informée par un courrier recommandé de l'administration communale du 25 janvier 2005 que le permis a été délivré et qu'il peut être consulté dans ses bureaux. La requérante introduit un recours en annulation et une demande de suspension de l'exécution de ce permis. L'affaire, qui porte le numéro de rôle A.161.326/XIII-3.693, aboutit à un arrêt n° 148.179 du 12 août 2005, qui annule le permis du 24 janvier 2005 pour les motifs suivants :

" Considérant qu'en ce qui concerne la régularisation de l'habitation existante, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation aux motifs qu'elle «a été implantée 1,70 m en retrait par rapport au front de bâtisse obligatoire», ce qui est un constat mais nullement une motivation adéquate; que la même critique doit être formulée pour l'extension du garage, le fonctionnaire délégué accordant la dérogation aux seuls motifs que «le volume garage s'implantera partiellement dans le dégagement latéral droit en conservant une distance de 2,78 m entre la construction et la limite de propriété droite»;

Considérant qu'à propos de la forme en «L» du «nouveau volume secondaire», le fonctionnaire délégué impose «que le niveau de corniche (...) soit inférieur à celui des corniches du volume existant afin de conserver une lecture volumétrique nette entre

le volume principal et le volume secondaire», ce qui ne constitue pas une motivation adéquate justifiant qu'il soit dérogé aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir;

Considérant que si le fonctionnaire délégué interdit que la toiture plate du garage soit utilisée comme terrasse et impose qu'elle soit couverte par du gravier, cela ne constitue pas une motivation adéquate justifiant qu'il soit dérogé aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir;

Considérant qu'aucune motivation n'est présentée justifiant qu'il soit dérogé au permis de lotir quant au faîte du volume arrière, orienté perpendiculairement à l'axe de la voirie;

Considérant, dès lors, que si l'acte attaqué reproduit l'avis du fonctionnaire délégué, qui statue sur les dérogations demandées, celui-ci ne les justifie pas, que ce soit en application des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ou en application des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine optimalisé (CWATUPo), chacune de ces dispositions exigeant que l'autorité expose les circonstances exceptionnelles qui justifient qu'il soit dérogé aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir".

11. Les consorts STUREN-PAQUAY introduisent le 14 novembre 2005, une troisième demande de permis d'urbanisme ayant le même objet que la première demande. La demande contient une nouvelle demande de dérogation au plan de lotissement, relative :

- à la construction en recul d'environ 1,70 mètre par rapport au front de bâtisse obligatoire;
- à l'édification partielle du garage en dehors de la zone de bâtisse;
- à l'extension du séjour en "L";
- à la construction d'une annexe (garage);
- à la forme plate du toit du garage;
- au faîte du volume arrière, orienté perpendiculairement à l'axe de la voirie.

12. Il est accusé réception de la demande de permis le 6 décembre 2005.

13. Une enquête publique se déroule du 12 au 27 décembre 2005. La requérante marque son opposition au projet dans un courrier du 23 décembre 2005.

14. Le 6 janvier 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Vielsalm émet un avis favorable.

15. Le 15 février 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, refuse les dérogations sollicitées et invite le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Vielsalm "à examiner la réclamation introduite et à prendre position vis-à-vis des arguments avancés par la requérante".

16. Le 4 avril 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Vielsalm émet un nouvel avis favorable sur les demandes de dérogations et sollicite du fonctionnaire délégué qu'il les octroie.

17. Le 5 avril 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable et accorde les dérogations sollicitées.

18. Le 23 mai 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Vielsalm délivre le permis sollicité pour les motifs énoncés dans l'avis du fonctionnaire délégué du 5 avril 2006.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié au conseil de la requérante par une lettre du 21 août 2006, sans que les voies de recours n'y soient indiquées;

Considérant que la requérante prend un moyen unique 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 CWATUP; qu'en la seconde branche du moyen, elle fait valoir que l'acte attaqué ne contient aucune motivation adéquate relative au caractère architectural du lotissement et à l'option urbanistique visée par les prescriptions du lotissement ("maisons d'habitations modestes, d'un seul tenant, présentant la forme d'un parallélépipède, au style régional, dépouillé et rural, sans saillie ni formes complexes, dont le faîte est parallèle à la voirie, respectant les zones de bâtisse et des espaces latéraux non construits importants en vue de permettre l'ensoleillement de tous"), à l'empiétement du garage sur la zone non capable de bâtisse (3,22 mètres sur 12,76 mètres, soit 41 m²), à la toiture plate du garage, à la disposition en "L" du séjour, à la présence d'un mur aveugle sur la façade latérale du nouveau garage (à cet égard, aucune dérogation n'avait été formellement sollicitée et n'est d'ailleurs accordée), à la composition de l'ensemble fait de volumes non simples, et à la réalisation des toitures en ardoises naturelles ou artificielles; que selon la requérante, en relevant que les dérogations sont d'importance mineure, qu'elles ne lui causent pas grief et sont habituelles parce que largement répandues dans le bâti traditionnel, l'acte attaqué ne contient aucune motivation particulière justifiant les dérogations autorisées et viole les articles 113 et 114 du CWATUP;

Considérant que la partie adverse répond que chacune des dérogations a fait l'objet d'une motivation de la part du fonctionnaire délégué, qui tient compte des réclamations formulées par la requérante lors de l'enquête publique; qu'elle prétend que les dérogations ne sont pas excessives et permettent une intégration harmonieuse du projet au bon aménagement des lieux; qu'elle ajoute que le caractère exceptionnel des

dérogations est justifié par l'absence de nuisances du projet à l'égard des parcelles contiguës;

Considérant que les articles 113, alinéa 1er, et 114 du CWATUP disposaient comme suit :

" Art. 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Art. 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué 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 l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins.

La demande de permis impliquant l'application de la présente sous-section n'est pas soumise à une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins :

1° lorsqu'elle implique l'application des dérogations visées aux articles 110 à 112 ou d'une dérogation à un règlement régional d'urbanisme;

2° lorsque, conformément à l'article 127, elle est introduite par une personne de droit public, elle concerne des actes et travaux d'utilité publique ou des actes et travaux s'étendant sur le territoire de plusieurs communes";

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les dérogations à un plan de secteur 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, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation;

Considérant qu'en l'espèce, la décision du fonctionnaire délégué qui accorde les dérogations repose sur les motifs suivants :

- de manière générale, la régularisation et les dérogations ne portent pas préjudice à la requérante et au voisinage;
- l'implantation à 1,70 mètre en retrait par rapport au front de bâtisse obligatoire est justifiée par l'absence de préjudice aux propriétés voisines et par la rupture que ce faible recul crée par rapport à un alignement trop rectiligne des constructions;
- l'extension du garage sur le dégagement latéral droit de la maison est justifiée par les circonstances que la nouvelle construction est partiellement encastrée dans le terrain

naturel, qu'une haie d'une hauteur de 1,20 mètre sépare le terrain du bénéficiaire du permis de celui de la requérante et que le fond de cette dernière se situe légèrement en contrebas du fond litigieux, de sorte que la perception limitée de cette construction "ne sera en tout cas pas un facteur de nuisances tant en privation de vue que d'ensoleillement" pour la requérante; qu'une autre justification réside dans la nécessité de respecter l'article 1er du CWATUP, qui prescrit l'utilisation parcimonieuse du sol; que la construction d'un garage sur un dégagement latéral répond aussi au respect du bon aménagement des lieux;

- la toiture plate du garage est justifiée par la circonstance que ce type de couverture de volumes secondaires est entré "depuis de nombreuses années dans bon nombre de compositions architecturales";
- l'orientation du faîte du volume arrière, perpendiculairement à l'axe de la voirie, est justifiée par la circonstance que ce type de composition n'a rien d'inhabituel, mais est au contraire "largement répandu dans le bâti traditionnel";

Considérant que ces motifs n'indiquent pas quelles sont les circonstances exceptionnelles qui autorisent qu'il soit dérogé au permis de lotir; que les arguments énoncés se limitent à tenter de justifier que les dérogations accordées ne nuiront pas au voisinage, qu'elles correspondent à une tradition architecturale et que le projet est conforme au bon aménagement des lieux, mais ne démontrent pas la nécessité de recourir à une mesure exceptionnelle;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué ne contient aucune justification par rapport aux dérogations au permis de lotir quant à l'extension du séjour en "L", la présence d'un mur aveugle en façade latérale du nouveau garage (contradiction avec l'article IV des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, qui dispose qu"'aucun mur extérieur ne sera aveugle"), la réalisation en gravier de la toiture du garage (contradiction avec l'article VI des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, qui dispose que "les toitures seront exécutées en ardoise naturelle ou artificielle"); que la deuxième branche du moyen unique est manifestement fondée et justifie à elle seule l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant qu'en raison de l'annulation il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 23 mai 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Vielsalm à Marcel STUREN et Simone PAQUAY relatif à l'extension et à la régularisation d'une maison d'habitation sise à Vielsalm, Neuville-Haut, nº 112, sur un terrain cadastré 1ère division, section K, nº 1267v4.

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 charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune.

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

M. DAOUT, conseiller d'Etat, président f.f.,
Mlle WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président f.f.,

V. WIAME. Fr. DAOUT.