CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.685 du 28 mars 2012

A. 199.603/XIII-5838

En cause : 1. **LENELLE** Jacques,
2. **VERBRAAK** Kees,
3. **DODET** Claude,
ayant tous élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

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.

Parties intervenantes :

1. **CRAHAY** Louis-Philippe,
2. **MARECHAL** Monique,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Céline GENIN, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 23 mars 2011 par Jacques LENELLE, Kees VERBRAAK et Claude DODET en tant qu'ils demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 19 janvier 2011 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à Monsieur et Madame CRAHAY-MARECHAL pour la construction d'un bâtiment de six appartements, un garage et un car-port sur un bien sis rue du Village à Olne;

Vu la requête introduite le 12 avril 2011 par laquelle Louis-Philippe CRAHAY et Monique MARECHAL demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'arrêt n° 214.518 du 7 juillet 2011 accueillant la requête en intervention introduite par Louis-Philippe CRAHAY et Monique MARECHAL, rejetant la demande de 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 2 août 2011 par les requérants;

Vu l'ordonnance du 18 août 2011 accueillant la requête en intervention introduite par Louis-Philippe CRAHAY et Monique MARECHAL dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^me^ FRANCK, premier auditeur 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 les derniers mémoires des parties requérantes et intervenantes;

Vu l'ordonnance du 10 février 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 mars 2012 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me C. GENIN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M^me^ FRANCK, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le 5 janvier 2009, Louis-Philippe CRAHAY et son épouse Monique MARECHAL introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal d'Olne en vue de la construction de bâtiments reliés contenant sept appartements, un garage et un car-port sur un bien sis rue du Village à Olne.

Le bien est inscrit en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège et est soumis aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) applicables au pays de Herve.

Un projet remanié est déposé en juin 2010. Les volumes sont modifiés et il ne comprend plus que six appartements.

2. Une enquête publique est organisée du 23 juin au 7 juillet 2010, sur la base de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) (profondeur de plus de 15 mètres et dépassement de 4 mètres par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contiguës) et de l'article 330, 11°, du même Code : le projet déroge en effet au R.G.B.S.R., les volumes de transition entre les trois bâtiments de logement - d'une surface de 11 m² - comportant une toiture plate.

Elle suscite 81 réclamations parmi lesquelles celles de Jacques LENELLE et de Kees VERBRAAK, premier et deuxième requérants, voisins directs du projet. Le troisième requérant est le voisin de Kees VERBRAAK.

3. Le 19 janvier 2011, en l'absence de décision du collège communal dans le délai, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué qui est notamment motivé comme suit :

" […]

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses en site rural pour les motifs suivants : toit plat sur volume annexe;

[…]

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : art. 330, 2° et 11°, application de l'art. 113;

[…]

Considérant les arguments pouvant être développés en regard des réclamations à savoir :

Caractère du village, identité, image d'Olne, architecture et urbanisme, plus beau village de Wallonie :
- le village d'Olne est compris dans un périmètre soumis à l'application du RGBSR, règles urbanistiques particulières et caractéristiques du Pays de Herve. Le projet proposé est conforme au prescrit des articles 419 et 423 du CWATUPE, à l'exception des volumes de liaison présentant une toiture plate. Ceux-ci étant de surface très réduite, ils ne porteront pas atteinte à la perception générale du projet.
- Le projet a été accueilli favorablement par l'A.S.B.L. «Plus beaux villages de Wallonie».

[…]

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que le projet déroge au RGBSR vu la présence de volumes de transition à toits plats entre les volumes principaux;

Considérant qu'en raison de la surface réduite de ces éléments, la volumétrie globale du projet présente les caractéristiques souhaitées en regard des art. 419 et 423 du Code;

Considérant que le projet proposé a évolué, depuis l'avis préalable de 2009, qu'il a été revu afin d'en diminuer l'impact sur l'espace-rue et le voisinage;

Considérant la volumétrie et les matériaux proposés pour la réalisation du projet;

Vu les lieux;

[…]";

Considérant que les requérants prennent, notamment, un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils font valoir que la motivation du permis - qui déroge à un règlement régional d'urbanisme - ne rencontre absolument pas les critères prévus aux articles 113 et 114 du CWATUPE; que, selon eux, ni l'acte attaqué ni l'avis de l'A.S.B.L. LES PLUS BEAUX VILLAGES DE WALLONIE ne précisent que les actes et travaux projetés "soit respectent les structures soit recomposent les lignes de [force] du paysage" et ne contiennent pas d'appréciation de leur compatibilité avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales; qu'ils reprochent surtout à l'acte attaqué de ne pas motiver le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'ils estiment que le fait de dire que la surface du toit plat est très réduite n'est pas une motivation suffisante au regard des critères visés par les articles 113 et 114 du CWATUPE;

Considérant que la partie adverse répond que le fonctionnaire délégué vise effectivement l'existence de la dérogation en raison de la présence de volumes de transition à toits plats entre les volumes de liaison et que c'est en raison de la

surface réduite de ces éléments, qu'il juge que la volumétrie globale rencontre les caractéristiques souhaitées au regard des articles 419 et 423 du CWATUPE; que, selon elle, cette motivation est raisonnable et sérieuse compte tenu de l'objet limité de la dérogation et de la volumétrie globale du projet;

Considérant que, dans leur requête en intervention, les intervenants reprochent aux requérants de ne pas mentionner en quoi la motivation de l'acte attaqué qu'ils reproduisent ne serait pas suffisante au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE et soulèvent l'exception obscuri libelli; qu'ils observent que la surface de la toiture plate est d'environ 11 m² alors que la surface plancher au sol du projet est d'environ 200 m² et que la toiture plate ne représente qu'environ 5 % du projet; que, dans leur mémoire en intervention, ils soutiennent que les requérants n'ont pas intérêt au moyen parce qu'ils ne font valoir aucun grief vis-à-vis de cette toiture plate; que, quant au fond, ils font valoir que le fonctionnaire délégué a souligné la surface très réduite de cette toiture et estiment qu'il a ainsi motivé le caractère exceptionnel de la dérogation en fonction de l'objet limité de cette dérogation; qu'ils rappellent que l'étendue de la motivation d'une dérogation doit être proportionnelle à l'importance de cette dérogation; que, dans leur dernier mémoire, ils soulignent à nouveau que les requérants n'ont pas d'intérêt au moyen, qu'ils n'ont formulé aucune objection dans le cadre de l'enquête publique à propos des volumes de liaison à toiture plate et qu'ils n'ont formulé aucun grief à cet égard dans leur requête unique et dans leur mémoire en réplique;

Considérant que, s'agissant de déroger au R.G.B.S.R. à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113, dans le texte applicable à une demande de permis introduite le 5 janvier 2009, établit que les dérogations peuvent porter sur les prescriptions de ce règlement, mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique;

Considérant que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant enfin que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme;

Considérant qu'en l'espèce et, sur ce point, l'acte attaqué est rédigé de la manière suivante :

" Considérant que le projet déroge au RGBSR vu la présence de volumes de transition à toits plats entre les volumes principaux;

Considérant qu'en raison de la surface réduite de ces éléments, la volumétrie globale du projet présente les caractéristiques souhaitées en regard des art. 419 et 423 du Code;

Considérant que le projet proposé a évolué, depuis l'avis préalable de 2009, qu'il a été revu afin d'en diminuer l'impact sur l'espace-rue et le voisinage";

Considérant qu'au regard de l'article 113, précité, la motivation qui précède ne contient pas d'examen des dérogations demandées au regard de la destination générale de la zone, du caractère architectural et de l'option urbanistique du R.G.B.S.R.; que cette destination générale, cette option urbanistique et ce caractère architectural auxquels le législateur ne permet pas de déroger et par rapport auxquels les dérogations aux prescriptions doivent être examinées ne sont pas présentées, même implicitement, dans l'acte attaqué;

Considérant qu'une telle motivation est encore insuffisante en ce qu'elle ne permet pas de comprendre que l'administration a cherché à appliquer ce règlement dans son principe, que la dérogation n'est pas accordée par facilité et qu'elle est nécessaire à la réalisation optimale du présent projet;

Considérant qu'il résulte de cet examen que les requérants ont bien intérêt au moyen, puisqu'il aboutit à l'annulation du permis attaqué et que, s'il s'avère qu'il n'est pas possible d'établir que la dérogation est nécessaire à la réalisation optimale du projet, celui-ci devrait soit être abandonné, soit remanié dans le respect des règles du R.G.B.S.R.; qu'il importe peu que les requérants n'aient pas développé de grief précis contre cette toiture plate, celle-ci étant un élément de liaison qui permet la réalisation du projet tel qu'autorisé; que le deuxième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 janvier 2011 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à Louis-Philippe CRAHAY et Monique MARECHAL pour la construction d'un bâtiment de six appartements, un garage et un car-port sur un bien sis rue du Village à Olne.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.050 et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 250 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-huit mars deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.