

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.341 du 26 novembre 2014

A. 213.181XIII-7040

En cause :

1. **BASTIN** Richard,
 2. **PASCAL** Anne-Marie,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Mont-Saint-Guibert**,
ayant élu domicile chez
Me France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,
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 introduite le 24 juillet 2014 par Richard BASTIN et Anne-Marie PASCAL qui demandent l'annulation de la décision du collège communal de Mont-Saint-Guibert du 5 juin 2014 octroyant un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame BOUDRY-VANDERSTEEN pour la construction d'une habitation et d'un studio sur un terrain sis à Mont-Saint-Guibert, rue de la Houssière, 27 B et cadastré 3^{ème} division, Hévíllers, section C, n° 43d;

Vu la requête introduite le 19 août 2014 par les mêmes requérants qui demandent la suspension de l'exécution du même acte;

Vu la lettre du 5 septembre 2014 adressée au Conseil d'Etat par la seconde partie requérante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 20 octobre 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 12 novembre 2014 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 D. LAGASSE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me P.-Y. MELOTTE, loco Me Fr. GUERENNE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Mes P. MOËRYNCK et G. GEORGE, avocats, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, 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 8 janvier 2014, Pascal et Joëlle BOUDRY-VANDERSTEEN introduisent auprès de la commune de Mont-Saint-Guibert une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation et d'un studio sur un bien sis à Mont-Saint-Guibert, rue de la Houssière, 27 B et cadastré 3^{ème} division, Héவில்lers, section C, n° 43d;

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres, le solde en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

Le premier requérant réside dans une habitation située face à la parcelle litigieuse et est propriétaire du terrain non bâti situé directement à droite de celle-ci.

La seconde requérante réside dans une habitation sise sur la parcelle située directement à gauche du terrain litigieux.

2. Le 8 janvier 2014, la commune de Mont-Saint-Guibert délivre un récépissé d'introduction de demande de permis d'urbanisme. Il est accusé réception de cette demande de permis d'urbanisme en date du 9 janvier 2014.

3. Une enquête publique est organisée du 12 au 26 février 2014, au cours de laquelle quatre réclamations, dont celle des requérants, sont introduites.

4. Le 20 mars 2014, le collège communal de Mont-Saint-Guibert émet un avis favorable "sous réserve" sur le projet.

5. Le 8 mai 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de permis.

6. Le 5 juin 2014, le collège communal de Mont-Saint-Guibert délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cet acte est libellé comme suit :

" [...]

Considérant que Monsieur et Madame BOUDRY-VANDERSTEEN, Bosstraat, 1 à 9404 Aspelare, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1435 MONT-SAINT-GUIBERT, rue de la Houssière, 27B cadastré 3ème division, HEVILLERS, Section C N° 43D, et ayant pour objet la construction d'une habitation et d'un studio;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 08/01/2014;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50m, le solde en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : Article 330.2 (profondeur);

(1)(2) Considérant que 4 réclamation(s) ont été introduite(s); qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

SUR L'AVIS PREALABLE DU COLLEGE COMMUNAL

(1) Vu l'avis préalable du Collège communal, en séance du 20/03/2014, dont extrait ci-après :

« ... Le Collège communal,

Vu le Code de la Démocratie;

DECIDE :

Article 1 : d'émettre un avis favorable sous réserve sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame BOUDRY-VANDERSTEEN et relative à la réalisation des actes et/ou travaux suivants :
Construire une habitation, rue de la Houssière.

RESERVE : ► Supprimer l'abri de jardin.

► Implanter toutes les fenêtres à minimum 1.90m des limites mitoyennes.

Article 2 : de transmettre la présente et les annexes à Monsieur le Fonctionnaire délégué pour avis...»

[...]

SUR L'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

(1)(2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 02/04/2014 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis est défavorable -; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« ... Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de MONT-SAINT-GUIBERT dont le récépissé porte la date du 08/01/2014, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 13/01/2014;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 03/04/2014;

Vu le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Attendu que le bien y est repris en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres depuis la voirie, le solde restant en zone agricole dans un périmètre d'intérêt paysager;

Attendu que le bien est longé par la Houssière, cours d'eau non navigable de 2^{ème} catégorie;

Vu la carte thématique d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau;

Attendu que le bien y est repris partiellement dans un périmètre dont la valeur de l'aléa d'inondation est faible;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : article 330 2°;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée;

Considérant que 4 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- impacts liés à l'importante profondeur bâtie, le gabarit et les faibles reculs latéraux;
- disproportion du gabarit du projet par rapport aux maisons voisines;
- suspicions quant au programme, s'apparentant plus à la création de deux ou trois appartements qu'une maison unifamiliale (studio explicitement mentionné); stationnement insuffisant dans une telle hypothèse;
- vues plongeantes sur la propriété voisine (terrasse arrière, fenêtres latérales);
- aucun souci d'intégration (gabarit, implantation, typologie, matériaux,...);
- abri de jardin énorme;
- perte du caractère rural;

Vu la conformité du projet à la destination de la zone;

Vu l'avis rendu par le Collège Communal et les motivations y avancées;

Considérant que les remarques soulevées à l'enquête publique sont, pour partie, fondées et pertinentes; que le projet paraît démesuré au vu de la taille restreinte de la parcelle (moins de 9 m à front de voirie) et implique de ce fait des nuisances non acceptables liées à son gabarit, profondeur et recul cumulés;

Considérant que comparer le volume et le recul du projet à d'autres habitations dans la rue pour le justifier, comme le fait le Collège, n'est pas pertinent; qu'il y a lieu également de voir la proportion avec la superficie et les dimensions de ces autres parcelles;

Considérant que la profondeur projetée est très importante (près de 28 m par rapport à l'alignement !); que cela implique des vis-à-vis et nuisances importantes au vu des faibles reculs latéraux, au contraire par exemple de l'habitation située sur la parcelle 38g;

Considérant qu'à aucun moment le Collège, dans ses motivations, ne fait référence à cette disproportion entre la construction et la taille du terrain, alors que ces éléments sont indissociables;

Considérant que le programme (maison de 340 m² avec studio indépendant) apparaît clairement comme non adapté, car trop lourd, à la parcelle et au bâti directement voisin;

Considérant de plus que le projet ne s'intègre pas du tout à son contexte bâti; que le développement d'une telle architecture, tout aussi intéressante qu'elle puisse être, demande certains dégagement et non d'être "coincée":

Considérant que, bien que respectant le code civil, certaines baies et terrasses ne pourront que générer des nuisances importantes pour la parcelle voisine de gauche au vu de leur taille très importante et du faible recul, juste supérieur au minimum légal;

Considérant qu'il apparaît des remarques des riverains qu'il ne s'agit pas "d'acquérir le terrain si ils désirent protéger leur environnement" mais juste de souhaiter un projet plus adapté au lieu et aux dimensions restreintes de la parcelle; qu'en effet, comme le précise le Collège, la "surface est suffisante pour y accueillir une habitation et toutes ses activités connexes" pour autant

que cette habitation garde certaines proportions mesurées; que tel n'est pas le cas;

Considérant qu'il apparaît clairement de ces différents éléments que le projet n'est pas adapté à la parcelle; qu'il y a lieu de le refuser;

J'émet un avis défavorable au projet présenté.... »

SUR LES MOTIVATIONS DU COLLEGE COMMUNAL

(9) Considérant la conformité au Plan de Secteur

Considérant qu'une réunion de concertation a été organisée avec les 2 voisins limitrophes au projet;

Considérant que le projet a été modifié suite à cette réunion et aux différentes remarques émises par les voisins;

Sur l'opportunité du projet

Considérant que le projet présenté s'implante en zone d'habitat à caractère rural, que le solde du terrain est situé en zone agricole;

Considérant qu'il s'agit d'un terrain équipé et constructible;

Considérant que toute construction sur ce terrain sera située au sud de la parcelle 44B;

Considérant que le terrain voisin profitera encore du soleil de l'après-midi;

Considérant que la surface de la zone d'habitat est suffisante pour accueillir une habitation et toutes les activités connexes qui y sont liées (abris de jardin, jeux d'enfants,...);

Considérant que le projet est approprié à l'endroit prévu à cet effet,

Considérant que le projet rencontre de manière durable les besoins sociaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie et par l'utilisation parcimonieuse du sol; que le projet ne porte pas atteinte à la qualité du cadre de vie des habitants;

Considérant dès lors que l'objet du projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et s'intègre de manière harmonieuse dans le tissu urbain du quartier;

Sur la mobilité et les parkings

Considérant qu'une habitation supplémentaire dans la rue de la Houssière n'occasionnera pas de charges supplémentaires sur la mobilité de celle-ci;

Considérant que le nombre de places de parking projeté est suffisant vu le caractère unifamilial du projet;

Impact du projet sur le cadre bâti et non bâti existant

Considérant que les toitures plates sont aujourd'hui communément admises dans l'urbanisation contemporaine;

Considérant que celles-ci permettent la réalisation d'un projet de faible gabarit qui s'intégrera aux gabarits de l'habitation la plus proche;

Considérant qu'une hauteur de 5.88 m correspond à une volumétrie rez + 1 étage, gabarit existant dans la rue;

Considérant que la limite légale pour l'implantation d'un pignon avec vue vers le voisin est de 1.90 m, la construction est donc située suffisamment loin de la parcelle voisine;

Considérant le redan fait sur le côté latéral gauche, aucune vue directe sur l'habitation voisine n'est possible;

Considérant que les fenêtres projetées sont bien situées à 1.90 m;

Considérant que chacun doit s'adapter à la parcelle dont il est propriétaire;

Considérant que si on ne se contente pas simplement de visionner les gabarits situés juste de part et d'autre mais bien l'ensemble des gabarits proches dans la rue, le gabarit projeté correspond à celui des villas de la rue (directement voisine de la parcelle 40C);

Considérant que le volume du projet est loin d'être le plus grand de la rue;

Considérant que la façade avant s'aligne sur celle de l'habitation voisine, ce qui permet une intégration du projet dans l'alignement de la rue;

Considérant justement que la largeur restreinte de la parcelle impose une construction en profondeur qui n'engendrera pas de nuisances importantes pour l'habitation voisine quoi qu'en dise le Fonctionnaire délégué (aucune servitude de vue, pas d'impact sur l'ensoleillement, mur visible traité de manière propre, hauteur limitée,...);

Considérant que le collège estime qu'il n'y a pas de disproportion entre la construction et le terrain, que du contraire, le projet utilise au mieux le terrain dont il dispose;

Considérant que le projet profite de la déclivité du terrain pour réduire au maximum la hauteur;

Considérant que l'intégration du projet est subjective, que le dégagement des habitations contemporaines n'est absolument pas pertinent;

Considérant qu'il s'agit d'une vision réductrice de l'architecture contemporaine;

Considérant que le projet d'architecture cubique même si il est fort différent de l'habitat existant pourra s'intégrer au cadre bâti existant;

Considérant que se baser sur le seul recul des habitations mitoyennes est trop réducteur que pour avoir un recul moyen de la rue;

Considérant que l'habitation située sur la parcelle 38g (une parcelle à côté de celle qui nous occupe) est implantée bien plus en profondeur que le projet;

Considérant qu'il s'agit bien d'une maison unifamiliale (avec un studio pour la maman du demandeur);

Considérant qu'il n'appartient pas au collège communal de faire un procès d'intention en ce qui concerne la destination ou l'usage du bâtiment;

Considérant que ce qui est considéré comme un second logement permettra en réalité le maintien d'une personne âgée dans le cocon familial, ce qui est actuellement préconisé par la Région Wallonne;

Considérant que si un changement devait avoir lieu dans la composition de famille, le caractère unifamilial de l'habitation devra être maintenu, un second logement ne sera pas accepté;

Considérant qu'il appartient à chacun de vivre comme il le souhaite et selon le programme de leur choix;
Divers

Considérant que le projet respecte les impositions d'isolation thermique et rentre de plein fouet dans la filière de l'écoconstruction;

Considérant que le projet limite au maximum l'imperméabilisation du terrain;

Considérant que le projet d'architecture contemporaine structure les lignes de force du paysage;

Considérant toutefois que l'abri de jardin est beaucoup trop grand et n'est pas de nature à s'intégrer;

DECIDE :

(1) Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame BOUDRY-VANDERSTEEN, rue de la Houssière, 27B est octroyé sous réserve : de maintenir le caractère unifamilial du projet; la création d'un logement secondaire n'est pas autorisée.

(5) - Le titulaire du permis devra :
respecter toutes les conditions prescrites par l'avis préalable du Collège communal reproduit ci-dessus (2);

supprimer l'abri de jardin;

implanter toutes les fenêtres à minimum 1.90m des limites mitoyennes;

maintenir le caractère unifamilial de l'habitation;

respecter la garantie financière qui doit être constituée au plus tard huit jours avant le début des travaux sous forme de garantie bancaire. Ce document sera transmis immédiatement à l'Administration communale.

dresser un état des lieux avec photos de la voirie qui sera dressé par le maître de l'ouvrage ou son architecte, en présence d'un délégué communal, avant le début des travaux ainsi qu'à la fin des travaux.

respecter les droits civils des tiers.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la seconde partie requérante demande à se désister de son recours, désistement, tant pour la requête en annulation que pour la demande de suspension; que rien de s'oppose à ce que cette demande soit accueillie;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci 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 moyen unique n'est pas fondé;

Considérant que le requérant soulève un moyen unique "de la violation de l'article 330, 2° du CWATUPE, du principe général de droit administratif de la motivation matérielle de tout acte administratif, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de l'examen sérieux des dossiers, du principe général du bon aménagement des lieux et de l'erreur manifeste d'appréciation";

Considérant que, dans une première branche, le requérant expose les objections au projet litigieux qu'il a fait valoir dans le cadre de l'enquête publique et rappelle le contenu de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué qui a souligné le caractère démesuré de l'habitation projetée au vu de la taille restreinte de la parcelle, la profondeur très importante du bâtiment, sa non-intégration au bâti directement voisin et les nuisances qui s'ensuivraient;

qu'il estime que la première partie adverse ne pouvait pas considérer, sans commettre d'erreur de fait ou à tout le moins d'erreur manifeste d'appréciation, que le projet est de "faible gabarit" qui "correspond à celui des villas de la rue", alors que le volume de 2028 m³ est quatre fois supérieur à celui des habitations voisines, que la profondeur de 28 mètres par rapport à l'alignement est largement supérieure à celle des habitations voisines, que le projet est appelé à s'implanter sur toute la largeur de la parcelle et que les habitations voisines sont des petites maisons d'un étage et non des villas;

qu'il prétend que l'autorité ne pouvait pas constater l'absence de "disproportion entre la construction et le terrain" et considérer que "le projet utilise au mieux le terrain dont il dispose", alors que cet aspect a été spécialement critiqué lors de l'enquête publique;

qu'il se réfère à l'avis du fonctionnaire délégué en ce que ce dernier considère qu'il n'est pas pertinent de justifier la profondeur démesurée du projet par le fait qu'un autre bâtiment de la rue serait implanté encore "plus en profondeur"; qu'il fait valoir que ce dernier bâtiment est implanté sur une parcelle trois fois plus large que celle du projet, avec des reculs latéraux beaucoup plus importants et que, en comparant le

projet litigieux avec ce bâtiment, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation;

qu'il critique les motifs selon lesquels l'intégration du projet est subjective et le projet d'architecture cubique pourra s'intégrer au cadre bâti existant; qu'il y voit une considération de pure forme qui ne constitue pas une réponse adéquate aux réclamations formulées lors de l'enquête publique et à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué;

Considérant que, dans une deuxième branche, le requérant rappelle que Anne-Marie PASCAL a formulé des objections lors de l'enquête publique, faisant état de ce que le projet litigieux entraînerait pour elle une perte d'intimité importante, des vues nombreuses, plongeantes et directes sur son jardin et obliques sur son habitation, et que ces conséquences ont également relevées par le fonctionnaire délégué;

qu'il soutient qu'au vu de ces remarques, la première partie adverse ne pouvait pas, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, estimer que le projet n'engendrerait pas de nuisances importantes pour Anne-Marie PASCAL; qu'il ajoute que le motif selon lequel "aucune vue directe sur l'habitation voisine n'est possible" traduit une représentation lacunaire des faits et ne constitue pas une réponse adéquate à l'objection formulée par Anne-Marie PASCAL lors de l'enquête publique;

qu'il prétend enfin que l'acte attaqué ne contient aucune réponse à l'objection de Anne-Marie PASCAL relative à la hauteur de la haie séparative entre son terrain et la parcelle litigieuse, ce qui constitue une méconnaissance de la loi du 29 juillet 1991, précitée;

Considérant que, dans une troisième branche, le requérant expose qu'il a indiqué, dans sa réclamation, que le projet litigieux serait construit au sud de sa parcelle cadastrée n° 44b, de sorte que cette dernière se trouverait "en permanence dans l'ombre du projet" et que cette perte d'ensoleillement serait en outre accentuée en raison de la profondeur du projet (21 mètres), sa hauteur (5,88 mètres) et de la courte distance qui le sépare de la limite mitoyenne (2,12 mètres);

qu'il affirme que l'autorité commet une erreur de fait ou à tout le moins une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle considère que le terrain voisin "profitera encore du soleil l'après-midi" et qu'il n'y aura pas de perte d'ensoleillement; qu'il prétend que l'ombre du projet sur son terrain sera au contraire permanente et affirme en rapporter la preuve par un croquis annexé à la requête; qu'il fait aussi l'hypothèse

que ce motif ne vise que la parcelle d'Anne-Marie PASCAL et soutient alors que l'acte attaqué ne contient aucune réponse à l'objection formulée et que la motivation de l'acte attaqué est défailante;

Considérant que, dans une quatrième branche, le requérant expose qu'il a fait valoir dans sa réclamation que le projet est en réalité celui d'un immeuble à appartements pour trois logements distincts et qu'il suffit de lire les plans pour s'en convaincre; qu'il critique le motif selon lequel "il n'appartient pas au collègue communal de faire un procès d'intention en ce qui concerne la destination ou l'usage du bâtiment" qui révèle, à ses yeux, que l'autorité communale n'a pas vérifié que la disposition de l'immeuble projeté correspondait bien à l'affectation annoncée dans la demande de permis d'urbanisme; qu'il dénonce une représentation lacunaire des faits et un défaut d'examen sérieux de la demande;

qu'il ajoute que le motif selon lequel "il s'agit bien d'une maison unifamiliale" ne permet pas de répondre à son objection et ce, alors que les plans révèlent en réalité l'existence de trois logements distincts et pas d'un seul studio séparé comme le prétend la première partie adverse;

Considérant que l'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure; qu'il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et d'apprécier enfin son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux;

Considérant que cette appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative; que l'opportunité de l'action administrative échappe en principe au contrôle juridictionnel; que toutefois, sur la demande d'un requérant, le Conseil d'Etat doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant, en outre, que quand l'autorité fait entrer des éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soit d'abord établie;

Considérant qu'il appartient à l'autorité de motiver un permis d'urbanisme au regard du bon aménagement des lieux; que, pour appliquer la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'autorité ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme; que, toutefois, lorsque des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées dans des avis ou lors de l'enquête, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant, s'agissant particulièrement de l'avis émis par le fonctionnaire délégué lorsque le législateur n'impose pas le procédé de l'avis conforme, que l'autorité peut s'écarter de l'avis à condition de motiver adéquatement sa décision; que, dans la procédure de délivrance des permis réglée par le CWATUPE, cet avis est toutefois d'une importance particulière puisqu'en imposant l'intervention préalable du fonctionnaire délégué, le législateur lui-même a voulu que l'autorité communale ne puisse statuer qu'après l'examen du dossier par une administration spécialisée dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme; que, partant, à la suite d'un avis négatif du fonctionnaire délégué, la motivation de la décision qui accorde le permis n'est adéquate que si le collège communal rencontre les arguments du fonctionnaire délégué et formule un raisonnement pertinent qui permette de comprendre pourquoi il s'écarte de l'avis;

Considérant, sur la première branche, que tant le requérant que le fonctionnaire délégué ont estimé que le gabarit de l'immeuble litigieux était démesuré en se référant à la taille restreinte de la parcelle et aux habitations directement voisines; qu'ont été pris en compte la profondeur du projet et son volume, jugés l'une trop importante et l'autre disproportionné;

que la partie adverse répond tout d'abord que les toitures plates prévues "permettent de réaliser un projet de faible gabarit qui s'intégrera aux gabarits de l'habitation la plus proche"; qu'elle ajoute que ledit projet profite de la déclivité du terrain pour réduire au maximum la hauteur; qu'elle conteste ainsi la critique relative à la hauteur du projet litigieux et y répond;

que, s'agissant de la volumétrie et de la profondeur du projet litigieux, la première partie adverse affirme que le gabarit projeté "correspond à celui des villas de la rue (directement voisine de la parcelle 40C)"; qu'elle vise ici l'habitation située sur la parcelle 38g; qu'elle ajoute que l'immeuble contesté "est loin d'être le plus grand de la rue"; que ces motifs témoignent de ce que l'autorité communale n'a pas examiné le projet qu'au seul regard des habitations directement voisines, mais également de l'ensemble du bâti environnant, ce qui ne peut pas lui être reproché; que, en effet, lors de l'examen de la compatibilité d'un projet avec le bon aménagement des lieux, l'autorité peut, sans erreur manifeste d'appréciation, vérifier l'intégration du projet au cadre bâti, non seulement en tenant compte des habitations directement voisines, mais également du bâti environnant dans un sens plus large, en l'espèce le bâti de la rue de La Houssière; qu'elle a pu, sans commettre d'erreur de fait constater que la profondeur n'était pas plus importante que celle de nombre d'immeubles de la rue et que le gabarit de l'immeuble d'habitation situé sur la parcelle 38 g était bien plus important;

que l'intégration au cadre bâti ne s'apprécie donc pas seulement par rapport au voisinage direct; qu'il est établi que d'autres habitations de la rue présentent une profondeur similaire; qu'il apparaît aussi, à l'examen des plans annexés au permis attaqué et de l'extrait de plan cadastral figurant au dossier administratif, que la parcelle est étroite; que l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation que "le projet utilise au mieux le terrain dont il dispose", qu'une habitation plus profonde que celle de l'habitation directement voisine est admissible et que cette profondeur plus importante n'occasionne, à ses yeux, pas de nuisances importantes pour l'habitation voisine; qu'il conteste la disproportion alléguée au cours de la procédure et cite un ensemble de caractéristiques du projet qui, à son sens, justifient son appréciation différente de celle du fonctionnaire délégué ("aucune servitude de vue, pas d'impact sur l'ensoleillement, mur visible traité de manière propre, hauteur limitée"); qu'il exprime ainsi sa propre conception du bon aménagement des lieux et explique pourquoi il s'écarte de l'avis du fonctionnaire délégué et des objections formulées; que le requérant veut substituer son appréciation à celle de l'auteur de l'acte; que même s'il se réfère à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, il ne montre pas qu'aucune autorité raisonnable n'aurait décidé comme l'auteur de l'acte attaqué;

que la critique relative aux vues du projet contesté sur la parcelle située directement à sa gauche, soit celle de la seconde requérante, en raison de la profondeur importante du projet, ne concerne que cette dernière; que celle-ci a demandé à se désister de son recours de sorte que ce grief ne doit pas être examiné; qu'il en va de même s'agissant des critiques relatives à la haie appelée à séparer le fonds de la seconde requérante du fonds litigieux;

Considérant que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche du moyen, que celle-ci n'est fondée que sur la lettre de réclamation déposée par la seconde requérante dans le cadre de l'enquête publique; que cette dernière s'est désistée de son recours, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner le bien-fondé de cette branche;

Considérant que la deuxième branche est irrecevable;

Considérant, sur la troisième branche du moyen, que la première partie adverse a répondu à la réclamation du premier requérant relative à la perte d'ensoleillement "permanente" ressentie sur son fonds cadastré 44b, par les motifs selon lesquels "toute construction sur ce terrain sera située au sud de la parcelle 44B" et "le terrain voisin profitera encore du soleil de l'après-midi"; que le premier requérant conteste cette affirmation en s'appuyant sur un croquis qui représente la course du soleil et démontre, selon lui, que l'ensoleillement de son terrain sera compromis par la construction litigieuse, principalement l'après-midi;

qu'il ne peut pas être reproché d'erreur de fait à la première partie adverse lorsque celle-ci affirme que, situé au Sud de la parcelle 44b, le terrain voisin profitera encore du soleil de l'après-midi; qu'elle a tenu compte de l'objection du premier requérant; que le croquis fourni par le requérant à l'appui de sa thèse est trop imprécis pour démontrer une perte d'ensoleillement qui dépasserait les inconvénients normaux causés par la construction d'une habitation en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la troisième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la quatrième branche, que, à l'objection du premier requérant, l'auteur de l'acte attaqué répond qu'il ne peut "faire un procès d'intention en ce qui concerne la destination ou l'usage du bâtiment", que "ce qui est considéré comme un second logement permettra en réalité le maintien d'une personne âgée dans le cocon familial" et que "le caractère unifamilial de l'habitation devra être maintenu, un second logement ne sera pas accepté";

que la consultation des plans annexés au permis d'urbanisme contesté ne révèle aucun projet d'aménagement de deux studios et d'une habitation unifamiliale; que le studio réservé à la mère du demandeur de permis est représenté à la fois au rez-de-chaussée (feuille 2/4) et au 1^{er} étage (feuille 3/4), mais ne constitue en réalité, à la lecture de la coupe AA (feuille 4/4) qu'une sorte d'"entre-sol" entre le rez-de-chaussée (salon, cuisine) et le 1^{er} étage (bureau, chambre 1 et salle de bain 1);

qu'il n'est donc pas établi que la partie adverse se faisait une représentation inexacte de la situation projetée ou qu'elle n'a pas examiné sérieusement la demande;

Considérant que la quatrième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que le moyen n'est fondé dans aucune de ses branches;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'indemnité de procédure formulée par les parties requérantes, celles-ci n'ayant pas obtenu gain de cause en l'espèce;

Considérant, au terme des débats succincts, qu'il y a lieu de partager les conclusions du rapport et de trancher définitivement l'affaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}

Le désistement de la seconde partie requérante est décrété.

Article 2

La requête en annulation est rejetée.

Article 3

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six novembre deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.