

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 157.808 du 20 avril 2006

A.84.166/XIII-1163

En cause : **THEYS** Marie-Josée,
ayant élu domicile chez
Mes Paul BLESIN,
Denis DEJEHET et
Olivier DE RIEMAECKER, avocats,
chaussée de Bruxelles 103
1410 Waterloo,

contre :

1. **la Ville de Wavre,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

FAUVEL Serge,
ayant élu domicile chez
Me Dominique DE VREESE, avocat,
avenue des Combattants 227
1332 Genval.

-

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 mai 1999 par Marie-Josée THEYS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme accordé à Serge FAUVEL par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Wavre le 2 mars 1999 et ayant pour objet la régularisation de travaux effectués sur un bien situé 48, rue du Quatre Août à Wavre;

Vu la requête introduite le 3 novembre 1999 par laquelle Serge FAUVEL demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 18 novembre 1999 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. HOUYET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 24 février 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 mars 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. MARCQ, loco Mes P. BLESIN, D. DEJEHET et O. DE RIEMAECKER, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Th. BAYET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me I. TWAGIRAMUNGU, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. ROOS, loco Me D. DE VREESE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 requête peuvent être résumés comme suit :

1. Serge FAUVEL et son épouse sont bénéficiaires d'un permis de bâtir délivré le 7 mai 1985 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Wavre; le dispositif de ce permis est ainsi libellé :

" (...)

ARTICLE 1^{er} . - Le permis est délivré à M. FAUVEL Serge de 1300 WAVRE qui devra :
respecter les prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 6 dit du Pont des Amours approuvé par arrêté royal du 15 mai 1951 sauf en ce qui concerne la dérogation proposée.

Voir au verso l'avis du fonctionnaire délégué.

(...)

Avis du fonctionnaire délégué.

Considérant

- 1) que la façade principale de la construction en cause se situe sur le front de bâtisse sur l'alignement inscrit au plan particulier d'aménagement n° 6 dit du Pont des Amours (A.R. des 15 mai 1951 et 15 octobre 1955),
- 2) qu'il en résulte que la construction nouvelle à ériger déborde de la zone agglomérée d'une profondeur de 14 m, sur une distance de 30 cm,
- (...)
- 4) qu'il en résulte que la dérogation proposée n'est pas de nature à mettre en péril l'économie générale du plan.

En conclusion, la dérogation est accordée.

Il est toutefois bien entendu que celle-ci ne porte pas sur la modification d'affectation du garage existant, cette matière excédant la portée de l'article 48 du code".

2. Selon la requérante, les bénéficiaires de ce permis ont effectué des travaux non autorisés, notamment en transformant "le garage en cabinet médical intégré dans le bâtiment principal prolongé lui-même par une nouvelle construction-extension à l'habitation principale affectée à l'usage de salle d'attente".

3. Le 9 novembre 1998, le fonctionnaire délégué propose à l'intervenant de transiger. Moyennant le paiement d'une somme, le fonctionnaire délégué renonce à engager des poursuites contre Serge FAUVEL auquel il est reproché d'avoir procédé à des travaux illégalement. Le 18 novembre 1998, le fonctionnaire délégué invite également l'intervenant à former une demande de régularisation.

4. Le 22 décembre 1998, la commune de Wavre accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme soumise par l'intervenant pour régulariser l'affectation de son garage.

5. Une enquête publique est organisée du 23 décembre 1998 au 11 janvier 1999. Une réclamation est transmise par le conseil de la requérante à la commune de Wavre le 5 janvier 1999. Cette réclamation est libellée comme suit :

" (...)

Ma cliente émet une opposition formelle à la demande de régularisation introduite par ce dernier. En effet, celui-ci a fait effectuer des travaux consistant dans la modification d'un garage existant en un cabinet médical prolongé lui-même par une nouvelle construction-extension à l'habitation principale affectée à usage de salle d'attente.

A l'époque les époux Fauvel-Ceulemans avaient introduit une demande de permis de bâtir auprès de votre collège sous la date du 19/2/85.

Le 7 mai de la même année, votre autorité a délivré un permis de bâtir imposant aux époux Fauvel-Ceulemans de se conformer à l'avis du fonctionnaire délégué qui n'avait cependant pas manqué de rappeler qu'«Il est toutefois bien entendu que celle-ci (la dérogation accordée aux impétrants) ne porte pas sur la modification d'affectation du garage existant, cette matière excédant la portée de l'article 48 du Code». Or, les intentions du Docteur Fauvel qui, à l'estime de ma cliente, étaient parfaitement connues des autorités, a toujours été d'installer son cabinet médical dans le garage qu'il avait transformé, à cet effet, avec installation d'une salle d'attente dans la nouvelle extension.

Déjà à l'époque en 1985, le Docteur Fauvel dans le strict respect des prescriptions planologiques aurait dû voir sa demande de permis refusée.

Depuis 1985, en contradiction flagrante avec les conditions dont était assorti le permis de bâtir, il a installé son cabinet médical dans le garage, la nouvelle extension étant affectée à usage de salle d'attente.

Ma cliente ne peut en aucune façon accepter aujourd'hui que le Docteur Fauvel introduise une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant à «régulariser» la situation de fait illégale dans laquelle il se trouve depuis 1985.

Ma cliente considérerait que si le Collège des Bourgmestre et Echevins devait accorder le permis d'urbanisme sollicité par le Docteur Fauvel, il en irait d'un abus de pouvoir.

La situation de fait créée par celui-ci cause à Mme De Pester un préjudice important.

Sans être exhaustif, il y a lieu de relever qu'une partie importante de l'habitation agrandie a été permise en pleine zone de cours et jardins dont les prescriptions s'opposent fermement à ce type d'implantation qui entraîne une augmentation sensible du volume de l'habitation du Docteur Fauvel, ce qui ne manque pas de diminuer de façon importante l'ensoleillement dont jouissait ma cliente et plus spécialement celle de son jardin d'agrément.

La nouvelle extension de l'habitation principale du Docteur Fauvel a été érigée de telle façon que le mur devant se trouver sur les limites séparatives du fonds de ma cliente et celle du Docteur Fauvel empiète de 16 centimètres sur la propriété de ma cliente.

Celle-ci subit également le désagrément constant déduit d'un passage important (devant la fenêtre de son living) de la clientèle du Docteur Fauvel.

Enfin, les matériaux de construction du mur de ladite extension sont particulièrement peu esthétiques. Il s'agit de blocs à peindre qui ne l'ont jamais été.

Ma cliente m'a chargé de vous rappeler que la situation urbanistique délictueuse de Monsieur Fauvel a fait l'objet d'une plainte actuellement en cours d'information près

le Parquet de Monsieur le Procureur du Roi de Nivelles (référence 6699148/90) et traitée par Monsieur le Premier Substitut Yves de Prelle qui semble-t-il le 29/4/1998 a encore envoyé un devoir complémentaire à votre administration.

Dans ces circonstances, ma cliente s'oppose à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité par le Docteur Fauvel".

6. Le 19 janvier 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Wavre propose au fonctionnaire délégué de déroger aux prescriptions du plan particulier d'aménagement du territoire applicable pour permettre la régularisation sollicitée par l'intervenant.

7. Cette dérogation est accordée par le fonctionnaire délégué le 26 février 1999.

8. Le 2 mars 1999, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis demandé à l'intervenant. Il s'agit de l'acte attaqué; il est motivé comme suit :

" (...)

Considérant que le demandeur a acquitté l'amende transactionnelle, pour non-respect du permis initial;

Considérant que le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine modifié permet de régulariser la situation par une dérogation;

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique;

Considérant que lors de l'enquête une réclamation nous a été introduite;

Considérant que de l'examen de la réclamation, il résulte les appréciations suivantes :

- Considérant que la modification d'affectation de la transformation a été réalisée en contradiction avec les directives du permis de bâtir délivré en 1985;
- Considérant que, contrairement à ce qu'affirme la réclamante, les intentions du demandeur nous étaient inconnues à l'époque;
- Considérant l'orientation des deux immeubles concernés, l'ensoleillement de la parcelle sise au n° 50 ne pourrait avoir été gravement modifié; la parcelle de Madame Theys étant à l'ouest de la construction;
- Considérant que l'implantation et le gabarit de l'extension projetée ne peuvent influencer l'ensoleillement de la parcelle voisine que lorsque le soleil se trouve à l'est, soit soleil levant;
- Considérant, dès lors, que l'influence sur le nombre d'heures d'ensoleillement est réduite et pratiquement nulle;
- Considérant que la construction a été érigée sur la limite séparative des deux propriétés, état de fait;
- Considérant que cet état de fait relève d'un problème constructif;

Considérant que les garages existants à l'arrière sont construits sur le même principe;

Considérant que le problème de mitoyenneté doit être réglé par les voisins, dans le respect du droit des tiers;

Considérant que le passage latéral utilisé par la clientèle ne porte pas directement préjudice au voisin;

Considérant que la plantation d'une haie à feuillage persistant sur la parcelle du demandeur est de nature à obvier à cet inconvénient;

- Considérant que la construction érigée en blocs du côté de la plaignante relève du fait que le litige de voisinage a empêché le constructeur de terminer les travaux;

- Considérant qu'un règlement du différend entre voisins permettrait au demandeur de terminer ses travaux;
- Considérant que les extensions prévues ne mettent pas en péril la destination de la zone;
- Considérant que le projet ne compromet pas le bon aménagement urbanistique de l'endroit;
- Considérant la décision du fonctionnaire délégué, libellée comme suit :
- Considérant que la dérogation sollicitée vise à permettre la régularisation d'une construction implantée en zone de cours et jardins;
 - Vu ma lettre du 21/08/1998 invitant le demandeur à introduire une demande de permis d'urbanisme en régularisation;
 - Vu les motivations développées par le Collège Echevinal dans sa délibération du 19/01/1999;
- LA DEROGATION EST ACCORDEE.

qui devra :

- Respecter les prescriptions du plan communal d'aménagement dit :
P.P.A. n° 6 «Pont des Amours»
approuvé par arrêté du 15/5/1951;
 - Respecter les prescriptions urbanistiques complémentaires énoncées en annexe;
- (...)"

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 49 et 330 à 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du principe d'utilité des enquêtes publiques, des articles 1, 2, 5, 6 et 7 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne ainsi que de l'article 7 et de l'annexe I-C de l'arrêté d'exécution du 31 octobre 1991; qu'en une première branche, elle fait valoir que la première partie adverse aurait dû justifier la raison pour laquelle elle a estimé que la dérogation au plan particulier d'aménagement du territoire ne mettait pas en péril la zone et s'avérerait compatible avec le voisinage immédiat et que la décision entreprise aurait également dû être motivée en considération des objectifs définis à l'article 2 du décret du 11 septembre 1985 et des incidences du projet sur l'environnement; que, de même, elle soutient que la première partie adverse n'aurait pas rencontré les griefs émis lors de l'enquête publique; que, dans une seconde branche, elle prétend que l'acte attaqué serait illégal car la demande de permis d'urbanisme n'aurait pas été accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant, sur la première branche du moyen, que l'affectation qui pouvait être donnée au garage et au nouveau bâtiment en vertu du permis initial n'était pas celle que l'intervenant leur a donnée; que ce dernier, en violation dudit permis, a aménagé son garage en cabinet médical et la nouvelle construction en salle d'attente pour ses patients; qu'il ressort formellement de la demande qui est à l'origine de l'acte attaqué et de cet

acte même que l'intervenant a seulement postulé la régularisation de l'affectation de son garage en cabinet médical; que seul l'avis d'enquête publique fait état d'une demande de régularisation relative au bâtiment accueillant la salle d'attente; que si les plans annexés à la demande sont ambigus quant à la portée de celle-ci, lorsqu'on se réfère aux intitulés de la demande repris sur les différentes pièces y relatives, l'objet de celle-ci est limité aux travaux de modification de l'affectation du garage;

Considérant que la partie adverse n'était pas tenue de motiver l'acte attaqué en ce qui concernerait la salle d'attente puisqu'il ne s'y rapporte pas;

Considérant que la requérante ne précise pas par ailleurs quelle atteinte le permis attaqué causerait à l'environnement, à la destination de la zone ou à l'aménagement des lieux qui n'aurait pas été prise en considération par la première partie adverse et à propos de laquelle une motivation spécifique aurait dû apparaître dans l'acte attaqué; que, dans sa réclamation introduite lors de l'enquête, la requérante avait exclusivement fait valoir des objections liées à l'existence du bâtiment, mais non à son affectation, à la seule exception du "désagrément constant déduit d'un passage important (devant la fenêtre de son living) de la clientèle du Docteur Fauvel" ; qu'à cet égard, l'acte attaqué est motivé par la considération que "le passage latéral utilisé par la clientèle ne porte pas directement préjudice aux voisins", et que "la plantation d'une haie à feuillage persistant sur la parcelle du demandeur est de nature à obvier cet inconvénient"; qu'une telle motivation est suffisante et adéquate; que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, qu'elle manque en fait dès lors qu'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement était jointe à la demande de permis d'urbanisme; que la requérante s'en réfère du reste sur ce point à la sagesse du Conseil d'Etat; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vint avril deux mille six par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUD,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.