

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 171.727 du 31 mai 2007

A.92.331/XIII-1724

En cause : **LEQUESNE** Huguette,
ayant élu domicile chez
Me Bruno VAN DORPE, avocat,
Loofstraat 39
8500 Courtrai,

contre :

1. **la Commune de Celles,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DURENNE Jocelyne,
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 mai 2000 par Huguette LEQUESNE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 6 octobre 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Celles à Jocelyne DURENNE pour la construction d'une extension à sa maison d'habitation et d'un garage sur un terrain sis à Celles, rue Provinciale, 210;

Vu la requête introduite le 14 septembre 2000 par laquelle Jocelyne DURENNE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 septembre 2000 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 7 avril 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 9 octobre 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 novembre 2006;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me E. GREGOIRE, loco Me B. VAN DORPE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} FRANCK, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 20 mai 1999, Jocelyne DURENNE introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Celles, ayant pour objet la construction d'une extension à sa maison et d'un garage sur un bien sis rue Provinciale, 210 à Celles, cadastré section A, n° 311l.

Ce bien est situé au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981, en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à front de voirie, au-delà en zone agricole.

L'extension demandée occuperait, sur toute la profondeur de la maison de Jocelyne DURENNE, la totalité du terrain resté disponible entre cette maison et la limite parcellaire la séparant de celle de sa voisine, Huguette LEQUESNE, requérante.

2. Le 2 juin 1999, la commune de Celles délivre à Jocelyne DURENNE un accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'urbanisme.

3. Le 20 août 1999, le service voyer de la province du Hainaut émet un avis favorable conditionnel sur la demande. La route provinciale le long de laquelle le projet est situé n'étant pas dotée d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, le service voyer assortit son avis d'une série de conditions qu'il suggère d'inclure dans le permis d'urbanisme.

4. Le 8 septembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins communique au fonctionnaire délégué son rapport sur le permis demandé. Ce rapport rédigé et transmis conformément à l'article 116, § 4, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) est favorable, tout en comportant l'attendu suivant :

" Attendu qu'il s'agit d'une construction délicate vu l'implantation de la demeure actuelle sur la parcelle";

ainsi que le membre de phrase qui suit :

" (...) mais attire, toutefois, l'attention sur la configuration de la parcelle qui justifie l'implantation du projet".

En effet, suivant les plans à l'échelle 1/500 et 1/2000, la maison en question se situe perpendiculairement à la route mais en biais par rapport aux limites du terrain. Cette implantation "délicate" différencie la maison de Jocelyne DURENNE de celle de sa voisine Huguette LEQUESNE, qui est plus récente et se situe en biais par rapport à la route et parallèlement à la limite du terrain des propriétés des parties requérante et intervenante, ce qui est également le cas des immeubles bâtis sur les terrains situés à gauche et en face de celui de Jocelyne DURENNE.

Cette implantation particulière ne laisse disponible, pour une éventuelle extension, qu'une bande de terrain de forme triangulaire mais irrégulière (en escalier) et de plus en plus étroite vers l'arrière.

5. Le 4 octobre 1999, le fonctionnaire délégué émet l'avis favorable conditionnel suivant sur la demande :

" (...)

Vu la réunion préalable qui s'est déroulée avec l'auteur du projet;

Vu l'implantation particulière de l'habitation par rapport au parcellaire;

Considérant qu'aucune autre solution raisonnable n'est possible pour une extension;

Vu la lettre du 16/07/1999 par laquelle l'auteur du projet signale que la propriétaire du terrain voisin a refusé la signature pour accord sur l'implantation proposée;

Considérant que cet accord n'est pas imposé par le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Considérant que le projet s'intégrera au contexte bâti et ne portera pas préjudice au propriétaire voisin (profondeur et gabarit en hauteur raisonnables);

Avis favorable à condition que la façade prévue en limite parcellaire soit aussi réalisée en briques de terre cuite parfaitement jointoyées et que les matériaux soient les mêmes que l'habitation (briques et tuiles).

Les prescriptions d'alignement du Service Voyer Provincial en date du 20/08/1999 de réf. (...) seront strictement respectées".

Le 6 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme à Jocelyne DURENNE. Ce permis reproduit intégralement l'avis du fonctionnaire délégué et contient le dispositif suivant :

" ARTICLE 1^{er} : le permis est délivré à Madame Jocelyne DURENNE
rue Provinciale, 210
7760 CELLES-ESCANAFFLES

qui devra :

1^o) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2^o) - respecter les plans soumis.
- se conformer à notre arrêté de ce jour relatif à la police de la voirie.

(...)"

Ce permis contient en outre, in fine, la remarque suivante :

- " REMARQUE IMPORTANTE : La Direction Provinciale de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme nous demande d'attirer expressément votre attention sur le strict respect, lors de l'exécution, des plans et indications ayant servi à la délivrance du permis. En particulier, la nature et la teinte des matériaux autorisés devront être strictement respectées.
Par exemple, une maçonnerie de parement prévue dans un ton rouge-brun ne peut pas être exécutée avec une brique de tonalité ocre-jaune ou beige".

Il s'agit de l'acte attaqué.

7. Le même jour, le collège adopte l'arrêté de police de voirie dont le respect est imposé par l'article 1^{er} du permis d'urbanisme contesté.

8. Huguette LEQUESNE affirme avoir pris connaissance de l'existence du permis d'urbanisme litigieux le 6 ou 7 avril 2000, lorsque Jocelyne DURENNE lui a demandé si les sapins placés en limite des propriétés allaient être enlevés par elle ou si son entrepreneur devait s'en charger dans la mesure où ils gênaient le chantier en projet.

Le 31 mai 2000, Huguette LEQUESNE introduit le présent recours en annulation.

Le 26 mars 2001, elle adresse au Conseil d'Etat et aux différentes parties un dossier de onze pages de photocopies de photos en couleur commentées, décrivant les situations actuelle et future en cas de réalisation des travaux, particulièrement en termes d'ombre et de dégagement des vues latérales;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation de l'article 108, §§ 1^{er} et 2, du CWATUP et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant qu'en une première branche, elle soutient que, contrairement aux exigences de l'article 108, § 2, du CWATUP, l'avis donné par le fonctionnaire délégué n'est pas motivé en raison des circonstances urbanistiques et architecturales locales et ne précise pas en quoi les travaux projetés compromettent ou non le caractère rural et le caractère architectural de la zone où ils se situent; qu'elle estime que cet avis serait motivé de manière inadéquate, n'étant constitué que d'une formule de style ("Considérant que le projet s'intégrera au contexte bâti et ne portera pas préjudice au propriétaire voisin (profondeur et gabarit en hauteur raisonnables") et n'ayant envisagé que l'intérêt de la demanderesse de permis ("Vu l'implantation particulière de

l'habitation par rapport au parcellaire; Considérant qu'aucune autre solution raisonnable n'est possible pour une extension"); qu'elle relève qu'une telle motivation serait contraire à la loi du 29 juillet 1991 puisque ladite loi exige en son article 3 que la motivation expresse imposée par son article 2 fasse mention des considérations de fait et juridiques servant de fond à la décision et soit adéquate;

Considérant que, dans la seconde branche, elle fait valoir que le fonctionnaire délégué a donné un avis favorable conditionnel quant au choix du matériau à utiliser pour la façade prévue en limite parcellaire, alors que les bâtiments existants ont été réalisés en deux temps, d'abord le bâtiment principal réalisé avec des briques d'apparence ancienne, assez foncées, ensuite des dépendances à l'arrière, en briques rouges, de sorte que l'avis contiendrait une "impossibilité de fait" confirmant "l'absence de prise en compte des circonstances urbanistiques et architecturales locales";

Considérant que la première partie adverse n'a déposé aucun écrit de procédure;

Considérant que la seconde partie adverse répond que l'avis du fonctionnaire délégué est motivé comme l'impose l'article 108, § 2, du CWATUP et que cette motivation est adéquate; qu'elle rappelle le dernier considérant et le dispositif de l'avis en question et indique, d'une part, que l'exigence par le fonctionnaire délégué de l'utilisation de matériaux de façade identiques à ceux de l'habitation indique justement qu'il a pris en compte les circonstances urbanistiques et architecturales locales et, d'autre part, que le fait qu'il n'ait pas précisé la couleur des briques ne permet pas d'affirmer qu'il n'aurait pas pris ces circonstances en compte;

Considérant que la partie intervenante soutient, textes préparatoires et doctrine à l'appui, que l'article 108, § 2, du CWATUP oblige en réalité le fonctionnaire délégué à apprécier le bon aménagement des lieux qu'il ne revient pas au Conseil d'Etat d'apprécier en se substituant à l'autorité administrative; que, selon elle, le fonctionnaire délégué a exprimé et expliqué dans son avis sa conception du bon aménagement des lieux en ayant égard notamment aux dimensions du projet et en imposant l'usage de matériaux identiques afin de préserver les caractéristiques architecturales locales; que, sur la base d'un dossier de photos qu'elle fournit, la partie intervenante conteste que l'érection de l'extension projetée puisse entraîner une perte d'ensoleillement, la maison de la requérante étant depuis toujours fortement assombrie par la maison de la partie intervenante qui est beaucoup plus haute; qu'enfin, à l'estime de la partie intervenante, la requérante critiquerait à tort l'avis du fonctionnaire délégué en soutenant que la

compatibilité des travaux avec le caractère rural de la zone n'aurait pas été démontrée, alors que seules les activités visées à l'article 27, alinéa 2, du CWATUP - et non les travaux de construction liés à l'habitation, comme en l'espèce - nécessitent un examen de compatibilité avec le voisinage, les deux fonctions de la zone (habitat et exploitation agricole) étant mises sur pied d'égalité;

Considérant que l'article 108, § 2, du CWATUP dispose comme suit :

" L'avis favorable, conditionnel ou défavorable du fonctionnaire délégué est motivé. En raison des circonstances urbanistiques et architecturales locales, il précise en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis";

que l'article 27 du CWATUP est rédigé comme suit :

" De la zone d'habitat à caractère rural :

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités économiques, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

Considérant, quant à la première branche, que l'avis du fonctionnaire délégué tient compte des circonstances de lieu spécifiques au cas d'espèce sur lesquelles l'avis du collège des bourgmestre et échevins avait spécialement attiré son attention, de la destination de la zone qui, étant une zone d'habitat à caractère rural, a une double destination, celle en cause étant réservée à l'habitat, puisqu'il précise que le projet s'intègre "au contexte bâti et ne portera pas préjudice au propriétaire voisin (profondeur et gabarit en hauteur favorables)", et de l'intégration architecturale (puisque la façade prévue en limite parcellaire doit aussi être "réalisée en briques de terre cuite parfaitement jointoyées et (...) les matériaux (doivent être) les mêmes que l'habitation (briques et tuiles)";

Considérant qu'en ce qui concerne la seconde branche, le fonctionnaire délégué n'a pas imposé de couleur pour les briques et les tuiles; qu'il ne peut dès lors être tiré un argument quant à l'"impossibilité de fait" de réaliser la condition qu'il a imposée;

Considérant qu'en aucune de ses branches, le moyen n'est 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 trente et un mai deux mille sept par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.