CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 179.388 du 7 février 2008

A. 92.416/XIII-1742

En cause : **ROLLAND** Thierry,

ayant élu domicile chez
Me Thierry CORDIER, avocat,
place du Parc 7
7000 Mons,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

MERCIER Charles,

ayant élu domicile chez
Me Gérard RIVIERE, avocat,
rue des Fosses 69
7860 Lessines.

--

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

Vu la requête introduite le 5 juin 2000 par Thierry ROLLAND qui demande l'annulation de "l'arrêté en date du 14 avril 2000 de Monsieur le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement rejetant son recours et lui refusant un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Quiévrain, Rue Debast, n° 39 et cadastré A, section n° 707 D";

Vu la requête introduite le 5 septembre 2000 par laquelle Charles MERCIER demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 12 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. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 12 janvier 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure du requérant;

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 M. MOEREMANS, loco Me Th. CORDIER, avocat, comparaissant pour le requérant, Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me St. SCHLICKER, loco Me G. RIVIERE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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. Charles MERCIER est propriétaire d'une maison d'habitation avec jardin, sise à Quiévrain, rue Debast n° 37.

La parcelle contiguë, sise au n° 39 de la rue Debast et cadastrée section A, n° 707d, appartient à Thierry ROLLAND. A l'avant de cette parcelle est implanté un bâtiment à usage commercial et d'habitation.

Ces immeubles sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage. Ils ne sont pas compris dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement ou d'un lotissement.

2. Le 19 juillet 1991, Thierry ROLLAND sollicite l'autorisation de "faire la transformation d'un bâtiment à usage commercial" rue Debast n° 39. Outre des transformations à l'immeuble existant, le projet prévoit le prolongement du rez-de-chaussée commercial jusqu'au fond de la parcelle, sur une profondeur de 43,55 mètres et une largeur de 7 mètres. Il a été accusé réception de cette demande le 26 juillet 1991.

3. Le 5 août 1991, la commune de Quiévrain soumet le projet à une enquête publique.

Au cours de cette enquête, trois réclamations sont introduites par des voisins, dont une émanant de Charles MERCIER. Les trois réclamants se plaignent de la hauteur et de la profondeur du nouveau bâtiment projeté et expriment la crainte d'une perte d'ensoleillement. Charles MERCIER invoque aussi des difficultés relatives au mur mitoyen.

4. Le 26 août 1991, le collège des bourgmestre et échevins établit, sous le titre "Avis favorable du collège sous les conditions suivantes", un rapport qui, après avoir résumé les réclamations, énonce que "Le collège des bourgmestre et échevins, ainsi que les réclamants estiment que, si la hauteur des bâtiments à construire ne dépassait pas 3,20 mètres (installation plate-forme), les réclamations ci-annexées seraient retirées". Le même jour, le dossier est transmis pour avis au fonctionnaire délégué.

5. Le 9 septembre 1991, le fonctionnaire délégué fait savoir au collège que le dossier n'est pas complet; il énumère les documents manquants, à savoir la copie du permis de bâtir pour le bâtiment existant, la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, l'avis de la commune et un plan d'implantation avec le nom de tous les propriétaires voisins et l'implantation cotée des propriétés voisines.

6. Thierry ROLLAND dépose une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, un plan d'implantation qui figure les ombres portées et un permis de bâtir du 24 août 1977 autorisant la construction d'un entrepôt sur les terrains sis rue Debast 45 et 47. Un nouvel accusé de réception lui est délivré le 25 septembre 1991.

7. Par une lettre du 31 octobre 1991, Thierry ROLLAND demande au fonctionnaire délégué d'accélérer le traitement de son dossier; il expose sa situation personnelle et indique les motifs pour lesquels il n'est pas en mesure de rencontrer les réclamations qui, à son estime, sont exagérées.

8. Le 4 novembre 1991, Charles MERCIER écrit au collège pour signaler le début des travaux; il adresse une copie de cette lettre à l'administration de l'urbanisme à Mons.

9. Le 7 novembre 1991, le service de contrôle et de répression des infractions en matière d'urbanisme établit un rapport de contrôle dont il résulte que des travaux ont été entrepris sans permis; un ordre d'arrêt est donné le même jour et confirmé par lettre du fonctionnaire délégué du 12 novembre 1991.

10. Le 13 novembre 1991, une réunion a lieu à l'administration communale de Quiévrain au sujet de la demande de permis introduite par Thierry ROLLAND; y assistent le fonctionnaire délégué, le bourgmestre, l'échevin des travaux, le secrétaire communal ainsi que les plaignants.

Le procès-verbal de la réunion, signé par le bourgmestre et par le secrétaire communal, relate ce qui suit :

" Cette réunion a pour objet les plaintes déposées par Messieurs MERCIER, STORET et Madame GELAUDE au sujet du permis introduit par Monsieur ROLLAND Thierry et relatif à la construction d'un bâtiment commercial.

Les plaintes portent essentiellement sur la hauteur des murs, la toiture à deux versants et les conséquences nuisibles à l'ensoleillement.

Après discussion, un accord est intervenu entre les parties précitées à savoir :

a) la hauteur des murs du bâtiment sera de 2,60 m maximum au-dessus du niveau du sol des propriétés voisines;

b) la toiture à deux versants prévue telle que figurant au plan consulté pourra être maintenue.
Celle-ci n'ayant plus d'influence négative sur l'ensoleillement vu la réduction de la hauteur des murs;

c) il est demandé à Monsieur ROLLAND Thierry de réintroduire de nouveaux plans compte tenu des modifications demandées ci-dessus.

Les plaignants devront marquer leur accord et signer les nouveaux plans qui seront prochainement introduits.

Il est à noter que les remarques mentionnées ci-avant ainsi que les modifications à apporter au bâtiment commercial projeté n'ont fait l'objet d'aucune remarque de la part des plaignants".

11. Le 17 janvier 1992, l'architecte de Thierry ROLLAND transmet à l'administration communale une nouvelle version du plan n° 3/4. Sur ce plan, la hauteur du mur latéral, sous corniche, est réduite à 2,60 mètres.

12. Le même jour, l'administration communale de Quiévrain délivre à Thierry ROLLAND un nouvel avis de réception d'une demande de permis de bâtir.

13. Le 28 janvier 1992, Charles MERCIER écrit au collège des bourgmestre et échevins qu'il ne peut pas marquer son accord sur la nouvelle mouture du projet. Il signale, en particulier, que "la réalisation d'une toiture à double versant, même avec pente de 20°, ne diminue pas le préjudice porté aux voisins".

14. Le 31 janvier 1992, le collège écrit ce qui suit au fonctionnaire délégué:

" Suite à la réunion qui s'est tenue à l'administration communale de Quiévrain avec les représentants de vos services, nous vous transmettons, en annexe, les plans modifiés".

15. Le 17 février 1992, le fonctionnaire délégué écrit au collège qu'il n'est toujours pas en possession de tous les documents réclamés et précise notamment ce qui suit :

" Au cours de ladite réunion (du 13 novembre 1991) avait été évoquée une solution simple consistant :

1) à limiter à 2,60 m maximum la hauteur des murs extérieurs du bâtiment,

2) à réduire le gabarit de celui-ci en l'implantant à un niveau plus bas et en mettant en oeuvre une toiture de type plate-forme".

16. Dans une lettre qu'il adresse le 13 avril 1992 au fonctionnaire délégué, l'avocat de Thierry ROLLAND expose que les nouveaux plans sont conformes au procès-verbal de la réunion du 13 novembre 1991.

17. Le 4 mai 1992, le fonctionnaire délégué communique à l'avocat du candidat bâtisseur les motifs qui justifient sa position relative à la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat.

18. Le 19 mai 1992, le fonctionnaire délégué confirme sa position.

19. Par une lettre du 3 juin 1992, Thierry ROLLAND invite le fonctionnaire délégué à émettre un avis; il invoque l'article 51 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), mais ne joint pas la copie conforme du dossier initialement adressé au collège.

20. Le 10 juin 1992, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable et conclut au refus du permis de bâtir.

Cet avis est ainsi motivé :

" Considérant qu'au plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984), le projet se situe en zone d'habitat;

Vu les lieux et en particulier l'imbrication du projet dans un tissu urbain à caractère résidentiel;

Attendu que la publicité de la demande a suscité plusieurs réclamations;

Attendu qu'il importe, en l'occurrence, de prendre en considération les inconvénients pour le voisinage liés à un établissement tel que celui ici projeté;

Considérant que l'examen de cette condition de compatibilité avec le voisinage immédiat est une obligation pour l'autorité compétente;

Considérant que, de manière générale, la profondeur à donner à un immeuble dans une telle zone doit s'inspirer des constructions environnantes de façon notamment à préserver, dans la mesure du possible, la zone de cours et jardins et éviter de sacrifier l'ensoleillement des propriétés riveraines;

Considérant, en conséquence, que le présent projet ne pourrait être admis qu'à titre exceptionnel, et à la condition préalable de recueillir l'accord formel des riverains, vu le caractère préjudiciable que présente la construction prévue à leur égard;

Attendu que le demandeur a tenté de justifier le choix de son implantation en arguant de la complémentarité de celle-ci à des exploitations voisines de nature analogue;

Considérant qu'en dépit des demandes lui expressément adressées à cet égard, il n'a pu exhiber aucune autorisation couvrant lesdites constructions antérieures;

Vu les multiples contacts intervenus en vue de parvenir à une adaptation du projet susceptible de rendre celui-ci admissible;

Considérant, notamment, que lors d'une réunion informelle tenue le 13/11/1991 avait été évoquée une solution simple, consistant :

1. à limiter à 2,60 m maximum la hauteur des murs extérieurs du bâtiment,

2. à réduire le gabarit de celui-ci en l'implantant à un niveau plus bas et en mettant en oeuvre une toiture de type plate-forme;

Considérant que les éléments de cette solution ont d'ailleurs été évoqués tant par Mr ROLLAND dans les documents me transmis (descriptif d'une couverture multicouche sur toiture en plate-forme, dimensionnement de la canalisation pour l'évacuation des eaux fluviales, ...) que par son second architecte, Mr P. CASTIAUX (coupe en long du réseau d'égouttage tenant compte d'une solution du type envisagé);

Considérant que la note informelle établie par l'administration communale en suite de ladite réunion ne reprenait que l'une des hypothèses qui auraient pu être envisagées sous réserve, évidemment, de l'accord formel de toutes les parties, ce qui ne fut pas le cas;

Attendu qu'il est déploré, à ce jour, l'absence de toute proposition susceptible de recevoir un accord valable, vu ce qui précède et en dépit des possibilités nouvelles offertes au demandeur, de par les dernières démarches effectuées;

Attendu, en outre, que le demandeur s'est rendu responsable d'une infraction en entamant des travaux non couverts par un quelconque permis, ce qui a motivé l'ouverture d'un dossier répressif à son encontre;

Afin de veiller au respect des dispositions du plan de secteur, et de préserver un bon aménagement des lieux;

AVIS DEFAVORABLE ET CONCLUT AU REFUS DU PERMIS DE BATIR".

21. En sa séance du 15 juin 1992, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence de délivrer le permis de bâtir sollicité par Thierry ROLLAND.

22. Par une lettre du 17 juin 1992, celui-ci introduit auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut un recours qui est dirigé contre la décision de refus du 15 juin 1992.

23. En sa séance du 17 septembre 1992, la députation permanente accueille le recours et accorde à Thierry ROLLAND l'autorisation que celui-ci sollicitait.

Cette décision est ainsi motivée :

" Considérant qu'après une réunion de concertation qui s'est tenue à l'administration communale de Quiévrain le 13 novembre 1991, entre le requérant et les plaignants, un accord est intervenu au sujet dudit projet;

Considérant que l'intéressé a bien introduit un nouveau plan, dûment modifié comme convenu lors de la réunion de concertation du 13 novembre 1991;

Considérant que dans l'environnement immédiat sont implantés, dans la même zone, d'autres établissements analogues à celui repris dans le projet, et même certains dont les murs ont une hauteur de 4 m de haut;

Considérant les dispositions de l'article 1er du chapitre 1er du titre 1er du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et, spécialement celles envisageant l'aménagement du territoire d'un point de vue

économique et social, qu'en effet, dans le présent cas, l'intéressé s'est engagé à des fins professionnelles, auprès de la B.B.L., par un prêt de 4.000.000 de francs;

Considérant également que le requérant compte employer cinq personnes dans son exploitation et que le projet professionnel est d'autant plus crédible que l'intéressé bénéficie depuis août 1991 d'une subvention qui lui est octroyée par le Ministère de la Région wallonne;

Considérant qu'il résulte de la «notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement» que le projet n'est pas de nature à nuire à l'environnement, de quelque manière que ce soit;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire droit à la requête de Monsieur ROLLAND Thierry".

24. Le 8 octobre 1992, le fonctionnaire délégué introduit un recours auprès du Gouvernement régional wallon.

25. Le 5 avril 1993, Thierry ROLLAND adresse au Gouvernement une lettre de rappel.

26. Dans son rapport du 8 avril 1993, la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement propose au ministre d'accueillir partiellement le recours du fonctionnaire délégué, d'annuler la décision de la députation permanente et de délivrer le permis de bâtir uniquement pour les transformations intérieures.

Cette proposition se fonde sur les raisons suivantes :

" Avis des services centraux.

Une telle extension commerciale de plus de 30 m de profondeur à l'arrière d'habitations, et occupant la totalité d'un jardin, ne peut raisonnablement se concevoir ...

C'est pourtant ce type d'aménagement qui a été approuvé par la députation permanente.

Rien ne plaide en faveur de ce projet : occupation excessive du sol, perte d'ensoleillement des propriétés riveraines, déséquilibre entre le bâti et le non-bâti, destructuration du quartier, incompatibilité avec le voisinage ...

Cette incompatibilité est manifeste : une construction non résidentielle de cette ampleur, en zone de jardins, ne peut provoquer qu'inconvénients majeurs aux voisins immédiats et constituer un réel obstacle à ce que la fonction d'habitation des lieux soit pleinement remplie.

Il apparaît assez clairement que, par phases successives, la société ROLLAND est en train d'investir le quartier et de le transformer en «zone de surfaces commerciales» sans tenir compte du caractère résidentiel de celui-ci et au détriment des zones habituellement réservées aux jardins ...

Toutefois, les transformations strictement limitées au bâtiment existant sont susceptibles d'être autorisées. Le projet d'arrêté ci-annexé évoque donc cette possibilité".

Aucun arrêté ministériel n'est cependant notifié dans le délai de 30 jours à dater du 5 avril 1993.

27. Le 3 mai 1993, le ministre prie son administration "de bien vouloir notifier (son) accord sur la décision de la députation permanente de délivrer le permis de bâtir à Monsieur Thierry ROLLAND pour transformation d'un immeuble commercial sis rue Debast, n° 39 à Quiévrain".

28. Le 23 mai 1993, Charles MERCIER écrit au fonctionnaire délégué pour lui signaler la reprise des travaux et lui demande "de faire stopper immédiatement les travaux en cours, de faire appliquer et faire respecter le bon aménagement des lieux, et en priant M. l'architecte CASTIAUX de respecter ainsi que Thierry ROLLAND leur engagement écrit".

29. Dans une note du 27 mai 1993, l'administration répond qu'il lui est impossible de notifier un tel accord compte tenu de la nécessité de respecter les délais de rigueur imposés par l'article 52, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, en vigueur à l'époque (CWATUPa); elle en conclut que le demandeur est redevenu titulaire d'un permis de bâtir délivré par la députation permanente qui sortit pleinement ses effets.

30. Par une lettre de la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement du 23 juin 1993, Thierry ROLLAND a été avisé de ce que le Gouvernement wallon n'ayant pas statué dans les délais impartis, il peut, selon le prescrit de l'article 52, § 2, du CWATUPa, passer à l'exécution des travaux ou accomplir les actes en se conformant à la décision de la députation permanente.

31. L'arrêt n° 68.772 du 9 octobre 1997 annule la décision de la députation permanente du 17 septembre 1992.

32. Le 8 mars 1999, Thierry ROLLAND introduit auprès de l'administration communale de Quiévrain une demande de bâtir en vue de "régulariser la transformation d'un bâtiment à usage commercial".

La demande est accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, qui répond par la mention "sans objet" ou "néant" à la

plupart des questions du formulaire, si ce n'est par une clause de style ("voir plans" ou "bonne intégration au site et au cadre bâti").

39. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 9 au 23 mars 1999, Charles MERCIER dépose une réclamation qui est longuement motivée.

40. Le 14 avril 1999, le collège des bourgmestre et échevins émet un "avis favorable en tenant compte des remarques formulées dans la lettre de Monsieur MERCIER".

41. Le 18 mai 1999, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable et conclut au refus du permis d'urbanisme.

42. En sa séance du 25 mai 1999, le collège refuse en conséquence le permis d'urbanisme que demandait Thierry ROLLAND.

43. Le 29 juin 1999, l'avocat du demandeur de permis saisit le Gouvernement wallon d'un recours dirigé contre la décision de refus du 25 mai 1999.

44. Le 14 avril 2000, le Ministre de la Région wallonne chargé de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement rejette le recours, confirme la décision du collège et refuse le permis d'urbanisme.

L'arrêté ministériel du 14 avril 2000, qui constitue l'acte attaqué et qui a été notifié le 17 avril 2000 à Thierry ROLLAND, est ainsi rédigé :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le recours introduit le 29 juin 1999 par Maître CORDIER, agissant au nom de Monsieur ROLLAND, contre la décision du 25 mai 1999, par laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de QUIEVRAIN, refuse le permis d'urbanisme pour la régularisation de la construction d'une extension commerciale, sur un bien sis à QUIEVRAIN, rue Debast, 39, et cadastré section A n° 707 D;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été réceptionnée par le demandeur le 2 juin 1999;

Considérant que le présent recours a, quant à lui, été réceptionné par le Cabinet du Ministre-Président le 30 juin 1999 et en nos services le 9 juillet 1999; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est, dès lors, recevable;

Considérant que les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 6 août 1999;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code; que cette Commission n'a pas transmis de délibération valable dans les délais prévus à l'article 452/9 du Code wallon; que son avis est, dès lors, réputé favorable à l'auteur du recours;

Considérant que le projet est repris en zone d'habitat au plan de secteur de MONS-BORINAGE, approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une extension commerciale;

Considérant qu'un refus de permis d'urbanisme a été délivré en date du 15 juin 1992 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de QUIEVRAIN, pour un projet similaire;

Considérant que le Conseil d'Etat a annulé la décision de la Députation permanente du Conseil provincial du HAINAUT du 17 septembre 1992, qui accueillait le recours introduit par le susnommé;

Considérant que la demande dont recours est légèrement divergente du premier projet; que les différences sont relatives à l'inclinaison de la toiture et à la hauteur sous gouttière;

Vu l'avis du Ministère de l'Equipement et des Transports daté du 6 avril 1999;

Considérant que, soumis à enquête publique, du 9 au 23 mars 1999, en vertu de l'article 330 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le projet a fait l'objet d'une réclamation du voisin direct de gauche; que cette opposition est relative, d'une part, à des problèmes de forme touchant à la réalisation de l'enquête publique et à la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement; que, d'autre part, sont soulevés l'incompatibilité du projet avec le voisinage, l'aspect esthétique du bâtiment, la perte d'ensoleillement, l'incohérence des plans, ...;

Considérant que l'article 26 du Code wallon précise que «La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et 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.
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics»;

Considérant que si la zone d'habitat prévue à l'article 26 précité permet l'implantation d'activités économiques, cette disposition la subordonne à la compatibilité avec le voisinage et à l'absence de mise en péril de la destination de la zone;

Considérant que la construction à régulariser abrite une salle d'exposition directement reliée au magasin exploité par le demandeur; que les bâtiments, volume principal compris, occupent, sur plus ou moins 60 mètres de long et sur environ 7 mètres de large, la parcelle cadastrée section A n° 707D; qu'au vu de l'extrait cadastral, c'est donc l'entièreté de ce terrain, bordé de jardins, qui est construit;

Considérant que le projet est construit dans la zone réservée normalement aux activités de loisirs et de détente; que ce type d'aménagement va totalement à l'encontre d'une politique cohérente d'aménagement du territoire, visant à structurer l'ordre bâti à partir de la voirie ou en léger recul par rapport à celle-ci; qu'il y a lieu d'insister sur les problèmes de voisinage et nuisances diverses engendrés par ce type d'implantation;

Considérant, en outre, que cette occupation excessive de la parcelle va à l'encontre de l'article 1er du Code wallon, lequel prévoit une gestion qualitative du cadre de vie;

Considérant que la superficie de la construction ne peut être admise en intérieur d'îlot; que tant les matériaux utilisés que la volumétrie proposée donnent à ce bâtiment un aspect architectural médiocre;

Considérant que, dans le contexte environnant, existent d'autres activités commerciales; que, nonobstant, de par son implantation et l'impact négatif sur le contexte environnant, la présente demande ne peut être acceptée;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est lacunaire;

Considérant, au vu de l'ensemble de ces éléments, que le projet compromet manifestement la destination générale de la zone ainsi que son caractère architectural;

Considérant, dès lors, qu'il ne peut être fait droit à la requête de l'intéressé;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

ARTICLE 1 - Le recours introduit par Maître CORDIER, agissant au nom de Monsieur ROLLAND, est rejeté.

La décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de QUIEVRAIN est confirmée.

Le permis d'urbanisme est refusé.

(...)";

Considérant que le requérant prend un moyen unique de "la violation des articles 1 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et/ou de la notion de destination générale de la zone ou son caractère architectural (article 107, § 2, du C.W.A.T.U.P.) et/ou de l'appréciation illégale des faits du dossier (erreur manifeste d'appréciation)"; que, dans une première branche, il affirme qu'il ne s'explique pas le revirement "total" d'attitude de la partie adverse qui, à l'occasion de la première demande de permis, a marqué son accord sur le projet ainsi que le relève l'arrêt nº 68.772 du 9 octobre 1997 et qui ensuite, saisi de la seconde demande de permis d'urbanisme, refuse de délivrer celui-ci alors que le second projet

n'est que légèrement différent du premier et alors que les griefs fondant ce refus sont les mêmes que ceux qui avaient été formulés à l'époque par les services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) mais qui n'avaient pas été suivis par le ministre; que la deuxième branche du moyen reproche à l'arrêté attaqué de ne pas avoir correctement apprécié la demande au regard de la destination générale de la zone ou son caractère architectural quant aux points suivants :

a) Le requérant soutient qu'il s'est efforcé d'assurer la compatibilité de son projet avec l'environnement immédiat, qu'il s'agisse du voisinage ou de l'environnement urbanistique, en réduisant, comme convenu, le gabarit du bâtiment sans qu'il soit cependant possible d'aménager la toiture en plate-forme.

b) Il met en doute les "problèmes de voisinage et nuisances diverses engendrés par ce type d'implantation" qui motivent le refus attaqué, dès lors qu'une "épure d'étude" aurait démontré une perte d'ensoleillement pratiquement inexistante compte tenu du gabarit des bâtiments voisins, sachant que si les pentes de la toiture ont été amplifiées c'est parce que, conformément au souhait de l'intervenant, il a été contraint de construire en retrait de la limite séparative des fonds.

c) En ce qui concerne la destination générale de la zone, le requérant affirme que c'est à juste titre que la députation permanente avait motivé l'octroi du permis par l'existence d'autres établissements analogues; il soutient que les autorités administratives doivent tenir compte de l'attitude antérieurement adoptée par l'administration qui a autorisé, dans son environnement immédiat, l'implantation d'établissements analogues au sien.

d) Quant à l'aspect architectural médiocre du bâtiment, il fait observer qu'il "est évident qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment décoratif mais il faut bien évidemment tenir compte du fait que les matériaux et teintes mis en oeuvre correspondent bien aux normes établies lors des visites de l'Administration de l'Urbanisme qui ont eu lieu à l'époque" et il insiste "sur le fait qu'il a été tenu compte à l'époque, en parfaite collaboration avec l'administration de l'urbanisme, de la proximité d'autres bâtiments ayant la même fonction et de gabarits plus importants encore", ajoutant qu'un tel grief n'avait pas été émis antérieurement.

e) Il importerait également, écrit le requérant, d'avoir égard au fait que la commission d'avis n'ayant pas transmis son avis dans les délais légaux, cet avis est réputé lui être favorable;

que la troisième branche du moyen critique une motivation par référence à un avis dont le requérant déclare ignorer totalement le contenu; qu'il écrit ce qui suit :

" Dans les visas de sa décision, la partie adverse fait référence à un avis du Ministère de l'Equipement et des Transports daté du 6 avril 1999 dont le requérant ignore totalement le contenu; le contenu de cet avis ne figure pas dans le texte de la décision et en annexe de celle-ci";

Considérant qu'en réplique, le requérant rappelle que le refus de permis se fonde sur exactement les mêmes griefs que ceux qui avaient été dénoncés par la D.G.A.T.L.P. et que la différence entre les deux projets concernerait des éléments purement techniques dont la décision attaquée ne dit mot; qu'il affirme que l'arrêt n° 68.772 du 9 octobre 1997 ne motive l'annulation que par cela que la décision devait être correctement motivée, "peu importe qu'elle accorde ou non le permis"; qu'il précise ne pas prétendre substituer son appréciation à celle de l'administration mais invoquer le fait qu'eu égard aux différents éléments et "rétroactes" du dossier, tels qu'ils sont exposés dans sa requête en annulation, ou bien la partie adverse n'a pas motivé en la forme sa décision de manière suffisante, ou bien elle ne s'est pas livrée à un examen correct et complet du dossier; qu'il allègue qu'il n'a pas été informé qu'un avis a été donné par le Ministère de l'Equipement et des Transports le 6 avril 1999 et déposé dans son dossier et qu'il n'est pas "censé savoir" que son dossier doit être consulté à raison de ce que des éléments nouveaux ont été versés dans celui-ci; qu'il souligne qu'en matière pénale, le parquet informe toujours le prévenu ou son conseil que des éléments nouveaux ont été versés dans son dossier; qu'il affirme qu'il est en droit d'apprécier lui-même, lorsque la décision lui est notifiée, le caractère déterminant ou pas d'un avis préalable et que la partie adverse ne peut pas se justifier a posteriori de ce qu'un avis - lequel au demeurant est défavorable - n'a pas été communiqué en temps utile à la partie intéressée;

Considérant, sur la première branche, que les parties litigantes ne produisent pas dans la présente instance l'accord du ministre du 3 mai 1999 qui fonde pourtant la première branche du moyen unique; qu'il ressort de l'arrêt MERCIER n° 68.772 du 9 octobre 1997 que, le 3 mai 1993, le ministre prie son administration "de bien vouloir notifier (son) accord sur la décision de la députation permanente de délivrer le permis de bâtir à Monsieur Thierry ROLLAND pour transformation d'un immeuble commercial sis rue Debast, n° 39 à Quiévrain"; que l'arrêt précise à ce sujet ce qui suit :

" Considérant qu'il résulte du dossier que, le 3 mai 1993, c'est-à-dire avant l'expiration du délai de 30 jours suivant l'envoi du rappel recommandé, le ministre compétent a marqué son accord «sur la décision de la députation permanente de

délivrer le permis de bâtir à Monsieur Thierry ROLLAND pour transformation d'un immeuble commercial sis rue Debast, n° 39 à Quiévrain»; qu'une décision explicite sur le recours du fonctionnaire délégué est donc intervenue, même si elle n'a pas été coulée dans la forme d'un arrêté; que, toutefois, cette décision n'a pas été notifiée au demandeur de permis ni dans le délai de 30 jours, ni d'ailleurs après l'expiration de ce délai; qu'à cette décision s'est substituée la situation juridique prévue par l'article 52, § 2, alinéa 5, in fine, du CWATUP; que le recours est dès lors irrecevable en son premier objet";

Considérant qu'il s'ensuit que la partie adverse n'avait pas, sous le prétexte d'un "revirement d'attitude", à justifier son refus par rapport à sa "décision" du 3 mai 1993 dès lors, premièrement, que celle-ci, à défaut de s'être traduite dans un arrêté pris et notifié conformément à l'article 52, § 2, alinéa 5, n'a pas pu produire d'effet juridique, dès lors, deuxièmement, que cette prétendue décision n'était pas motivée en la forme et que l'on en ignore les motifs et dès lors, troisièmement, qu'il est assez singulier d'inviter une autorité administrative à justifier sa position par rapport à un accord antérieur donné au sujet d'un arrêté de la députation permanente qui a été annulé par le Conseil d'Etat et qui a donc disparu rétroactivement de l'ordonnancement juridique;

Considérant qu'il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué de justifier son "attitude" non pas par rapport à ce précédent accord mais par rapport à l'arrêt d'annulation qui l'invitait à procéder à un examen effectif de la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat, portant sur tous les éléments pertinents, sachant que la formulation du permis annulé ne permettait pas de vérifier si un tel examen avait bien eu lieu à propos du premier projet; que le moyen manque en droit en sa première branche;

Considérant, au sujet de la deuxième branche, qu'il résulte de l'article 26 du CWATUP que les activités économiques peuvent uniquement être autorisées dans une zone d'habitat à la condition qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de cette zone - soit l'habitat - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage; que le préambule de l'arrêté attaqué conclut qu'en l'espèce le projet compromet manifestement la destination générale de la zone ainsi que son caractère architectural et n'est pas compatible avec le voisinage; qu'il fonde cette conclusion sur les motifs suivants :

" Considérant que la construction à régulariser abrite une salle d'exposition directement reliée au magasin exploité par le demandeur; que les bâtiments, volume principal compris, occupent, sur plus ou moins 60 mètres de long et sur environ 7 mètres de large, la parcelle cadastrée section A n° 707D; qu'au vu de l'extrait cadastral, c'est donc l'entièreté de ce terrain, bordé de jardins, qui est construit;

Considérant que le projet est construit dans la zone réservée normalement aux activités de loisirs et de détente; que ce type d'aménagement va totalement à

l'encontre d'une politique cohérente d'aménagement du territoire, visant à restructurer l'ordre bâti à partir de la voirie ou en léger recul par rapport à celle-ci; qu'il y a lieu d'insister sur les problèmes de voisinage et nuisances diverses engendrées par ce type d'implantation;

Considérant, en outre, que cette occupation excessive de la parcelle va à l'encontre de l'article 1er du Code wallon, lequel prévoit une gestion qualitative du cadre de vie;

Considérant que la superficie de la construction ne peut pas être admise en intérieur d'îlot; que tant les matériaux utilisés que la volumétrie proposée donnent à ce bâtiment un aspect architectural médiocre;

Considérant que, dans le contexte environnant, existent d'autres activités commerciales; que, nonobstant, de par son implantation et l'impact négatif sur le contexte environnant, la présente demande ne peut être acceptée;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est lacunaire";

Considérant que le requérant n'établit pas que ces motifs seraient entachés d'une erreur de fait; que la partie adverse a pu, sans commettre d'erreur de droit ni d'erreur manifeste d'appréciation, en déduire qu'un tel projet n'est pas compatible avec le voisinage et compromet la destination de la zone dès lors qu'il implique, à l'arrière du bâtiment à front de voirie appartenant au requérant, la disparition complète de la zone de cours et jardins qui, en intérieur d'îlot, est une composante habituelle des espaces principalement destinés à la résidence et contribue à permettre à ces espaces de remplir pleinement leur fonction d'habitat;

Considérant que, dans ces conditions, il ne suffit pas d'affirmer que l'auteur du projet se serait efforcé d'assurer la compatibilité du projet avec l'environnement immédiat en réduisant la hauteur et le gabarit du bâtiment pour démontrer que la partie adverse n'aurait pas procédé à un examen complet et correct des "circonstances de son dossier"; qu'il en va d'autant plus ainsi que le préambule de l'arrêté attaqué relève que, par rapport au premier projet, l'inclinaison de la toiture et la hauteur sous gouttière ont été "légèrement" modifiées, en l'occurrence augmentées;

Considérant, contrairement à ce que prétend le requérant, qu'il n'est pas établi que le projet de construction aurait fait l'objet d'un accord définitif; qu'ainsi, l'arrêt no 68.772 du 9 octobre 1997 précise expressément qu'il résulte du texte même du procès-verbal de la réunion du 13 novembre 1991 qu'à cette date, aucun accord définitif n'est intervenu; qu'à supposer même qu'un voisin ait donné un accord définitif au sujet d'une version du projet, encore faudrait-il considérer que cet accord ne pourrait pas lier le pouvoir d'appréciation de l'autorité appelée à statuer sur recours sur la demande de permis;

Considérant qu'il est obvie qu'un bâtiment destiné à abriter une activité commerciale en intérieur d'îlot sur toute la superficie de la zone de cours et jardins est de nature à engendrer des problèmes de voisinage et des nuisances diverses; que la perte d'ensoleillement ne constitue qu'un exemple de celles-ci;

Considérant que, comme le fait observer l'arrêt n° 68.772 du 9 octobre 1997, la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement accompagnant la première demande de permis reconnaissait que l'extension projetée causera des zones d'ombres aux propriétés voisines et, par conséquent, des pertes d'ensoleillement; que l'étude d'ensoleillement, établie en mars 1992 par l'architecte de l'auteur du projet, non signée par lui, a fait l'objet de réserves expresses émises lors de la procédure administrative relative à la première demande de permis, notamment dans le recours du 8 octobre 1992 du fonctionnaire délégué, dans les termes suivants :

" L'épure d'ensoleillement évoqué par le requérant est très fortement sujette à caution.

En effet, l'extension apportée au bâtiment de référence, qui n'a pas la même profondeur que le bâtiment projeté, semble ne pas être couverte par un quelconque permis de bâtir (cfr les demandes expressément adressées au requérant qui n'a pas pu exhiber une quelconque autorisation couvrant les constructions antérieures sur l'existence desquelles il tente pourtant de se fonder pour justifier le choix de son implantation)";

Considérant que c'est donc à tort que le requérant, qui doit admettre que les pentes de la toiture ont été "amplifiées" par rapport au premier projet, affirme dans sa requête en annulation (page 8) que son épure et les explications données alors n'auraient pas été contestées à l'époque du premier dossier; qu'il est à noter que, dans la présente cause, le requérant s'abstient toujours de produire le permis de bâtir relatif au bâtiment qui est supposé être seul à l'origine de la perte d'ensoleillement alors que ce bâtiment semble lui appartenir; qu'en tout état de cause, les documents annexés au mémoire en intervention confirment que la réalisation du "projet" se traduira effectivement par une perte d'ensoleillement pour le voisin;

Considérant qu'il ressort du préambule de l'arrêté attaqué que la partie adverse n'a pas ignoré la présence d'autres activités commerciales dans le contexte environnant mais qu'elle a estimé que la présente demande ne pouvait néanmoins pas être admise en raison de son implantation et de son impact négatif sur le voisinage; que le requérant qui reproche à l'autorité administrative de s'être écartée de la ligne de conduite qu'elle aurait adoptée en autorisant l'implantation d'établissements analogues au sien dans l'environnement immédiat, omet de préciser de quels bâtiments il s'agirait et de produire les permis d'urbanisme qui auraient autorisé la construction de ceux-ci, alors même que certains bâtiments sembleraient lui appartenir; que l'arrêté attaqué

décrit concrètement l'implantation qui entraîne des problèmes tandis que l'impact négatif sur le contexte environnant est précisé par le résumé de la réclamation qui a été déposée au cours de l'enquête publique et auquel la partie adverse s'est manifestement ralliée (notamment la perte d'ensoleillement);

Considérant que les plans accompagnant la demande de permis ainsi que des photographies versées au dossier révèlent que l'arrêté attaqué a pu, sans être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, considérer que tant les matériaux utilisés que la volumétrie proposée donnent au bâtiment un aspect architectural médiocre; que la circonstance que les matériaux utilisés et les "teintes" mises en oeuvre correspondraient aux "normes" "établies et accordées lors des visites de l'administration de l'urbanisme", à la supposer avérée, ne serait pas de nature à mettre en doute le bien-fondé de l'appréciation de la partie adverse; qu'il en va de même de la "proximité d'autres bâtiments ayant la même fonction et de gabarits plus importants encore";

Considérant que le préambule de l'arrêté attaqué mentionne expressément que la commission instituée par l'article 120 du CWATUP n'ayant pas transmis de délibération valable dans les délais fixés par l'article 452/9 du même Code, son avis est réputé favorable à l'auteur du recours; que la décision a donc eu égard à cette circonstance; que le caractère présumé favorable de l'avis de la commission, dont les avis ne revêtent pas un caractère contraignant, n'est toutefois pas de nature à entraver le pouvoir d'appréciation de la partie adverse, d'autant qu'il s'agit, par définition, d'un avis dont les motifs ne sont pas révélés; que le moyen manque en fait en sa deuxième branche;

Considérant, à propos de la troisième branche du moyen, que la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs n'exige pas qu'à peine de nullité tous les avis qui ont été recueillis au cours de la procédure administrative et qui sont visés dans le préambule de cette décision soient ou bien notifiés à l'administré, ou bien annexés à l'arrêté, ou bien reproduits ou résumés dans celui-ci; que la conséquence en est que de tels avis, non connus du requérant, ni à lui notifiés ni annexés ou incorporés à l'acte, ne peuvent pas servir de motivation par référence à la décision attaquée, laquelle contient par ailleurs une motivation propre suffisamment exposée dans l'instrumentum, mais non que la loi du 29 juillet 1991 aurait été méconnue en raison de la seule omission que le requérant dénonce; qu'on ne voit pas, par ailleurs, en quoi l'avis favorable conditionnel de la direction des routes à Mons pourrait constituer un motif déterminant d'un refus de permis d'urbanisme; que le moyen manque en droit en sa troisième branche,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le sept février deux mille huit par :

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

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.