

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 186.462 du 24 septembre 2008

A.186.137/XIII-4803

En cause :

1. **BRUGMAN** Eric,
  2. **PARFONDRY** Joëlle,
- ayant tous deux élu domicile chez  
Me Marc KAUTEN, avocat,  
avenue Victor Tesch 7  
6700 Arlon,

contre :

1. **la Commune d'Etalle,**
2. **la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement.

-----  
--

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 3 décembre 2007 par Eric BRUGMAN et Joëlle PARFONDRY qui demandent l'annulation d'une décision "du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etalle prise le 16 octobre 2007 par laquelle est octroyé le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur HUBERT Yves et Madame GRANDJEAN Françoise, domiciliés Grand-rue, 72 à 6740 Etalle et portant sur un bien sis à Etalle, Grand-rue, cadastré section A n° 1340c et ayant pour objet : régularisation - transformation - création d'annexes à une habitation";

Vu le dossier administratif déposé par la première partie adverse;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre du 24 juin 2008 de la seconde partie adverse valant dernier mémoire et demande de poursuite de la procédure;

Vu l'ordonnance du 25 juillet 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 septembre 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. KAUTEN, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me X. DRION, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent de la manière suivante:

1. Le 22 décembre 2006, Robert LOUPPE, architecte, agissant au nom et pour le compte des époux HUBERT-GRANDJEAN, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal d'Etalle ayant pour objet la régularisation, la transformation et la création d'annexes à une maison d'habitation sise à Etalle, Grand'rue, n° 72. Le bien est cadastré section A, n° 1340c.

Le bien est inscrit en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg, approuvé par arrêté royal du 23 mars 1979.

Les époux BRUGMAN -PARFONDY sont domiciliés Grand'rue, n° 71. Ils sont propriétaires de la parcelle cadastrée section A, n° 1339c.

La demande porte sur le projet de régulariser un auvent dont la couverture n'est pas totalement achevée sur la terrasse située au premier étage, de rehausser - à hauteur de cette terrasse - le mur mitoyen séparant la propriété HUBERT de la propriété

BRUGMAN (une descente d'eau est incorporée dans le prolongement, à réaliser, du mur mitoyen de la terrasse, du côté des demandeurs de permis), et de construire une piscine et une bergerie en fond de parcelle.

2. Le 22 janvier 2007, la commune d'Etalle délivre un accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme.

3. Une enquête publique est organisée du 30 janvier au 13 février 2007 sur la base de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Elle suscite une lettre d'observations en faveur de la demande et deux lettres d'opposition à celle-ci. L'une d'entre elles est introduite le 6 février 2007 par les époux BRUGMAN-PARFONDRY.

4. Le 12 février 2007, le commissaire voyer émet un avis favorable sur la demande.

5. Le 9 mars 2007, le service des travaux rédige un rapport à l'attention du collège communal. Il souligne que les travaux relatifs à la pergola, autorisés par le permis d'urbanisme délivré aux conjoints HUBERT, le 24 mars 2004, n'ont "pas été respectés". Il propose des modifications tant aux travaux déjà réalisés (une modification de l'inclinaison du toit de la pergola afin que la reprise des eaux s'effectue du côté opposé) qu'aux travaux à réaliser (piscine et bergerie).

6. Le 12 mars 2007, Robert LOUPPE communique à la commune d'Etalle un courrier dans lequel il relève les travaux qui ont été décidés à la suite de la visite effectuée sur place, le 8 mars 2007, en compagnie du chef du service des travaux, ainsi qu'un plan général modificatif de nature à compléter les plans fournis lors de la demande du permis d'urbanisme.

7. Le 27 mars 2007, le collège communal émet un avis favorable sur la demande. Il relève que l'enquête publique a donné lieu à des griefs et remarques, qu'en suite de ces remarques les services communaux se sont rendus sur place, qu'un rapport à cet effet a été établi le 9 mars 2007 proposant quelques modifications à la demande en vue de répondre aux principales remarques et griefs qui lui ont été adressés durant l'enquête publique, qu'il a marqué son accord sur celles-ci et qu'il a sollicité la modification de la demande de permis en tenant compte de ce rapport, qu'un plan modificatif a été dressé à cet effet par les demandeurs et qu'il répond à ses attentes.

8. En annexe d'une lettre du 13 avril 2007, les époux HUBERT déposent des plans modificatifs du tuyau de descente de l'auvent arrière. Ces plans portent la date du 3 avril 2007. Les demandeurs de permis précisent dans la lettre qu'ils ont supprimé le tuyau de descente qui était intégré dans le mur mitoyen, ce tuyau étant désormais situé sur l'autre côté de l'appentis. L'inclinaison de la pente du toit de la pergola reste inchangée.

9. Le 25 mai 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet. Il relève que, d'après le collège communal, les plans ont été adaptés de manière à répondre partiellement aux réclamations mais que cette version ne figure pas au dossier. Il signale que toute nouvelle demande devrait être revue de façon telle que les plans tenant compte des diverses réclamations soient joints au dossier et à nouveau soumis à une enquête publique et que l'auvent au-dessus de la terrasse soit revu avec une toiture plate, dans l'esprit de la solution proposée dans les plans du 23 septembre 2003.

10. Un plan "Rectification de l'auvent/terrasse suite à l'avis de l'urbanisme et à l'accord avec le collège communal", daté du 26 juin 2007, figure au dossier administratif. La réalisation d'un toit plat sur toit existant y est prévue.

11. Le 21 août 2007, le collège communal considère que le projet répond à l'avis du fonctionnaire délégué du 25 mai 2007 et émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

12. Le 14 septembre 2007, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué.

13. Le 10 octobre 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable au projet. Il relève que les plans ont été adaptés suivant son avis précédent.

14. Le 16 octobre 2007, le collège communal d'Etalle délivre le permis d'urbanisme aux consorts HUBERT.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la requête contient une demande d'annulation et une demande de suspension;

Considérant que l'article 17, § 3, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose comme suit :

" Dans l'intitulé de la requête, il y a lieu de mentionner que soit un recours en annulation, soit une demande de suspension et un recours en annulation est introduit. Si cette formalité n'est pas satisfaite, il sera considéré que la requête ne comporte qu'un recours en annulation";

Considérant que l'intitulé de la requête en annulation ne contient pas l'indication que les requérants postulent aussi la suspension de l'acte entrepris; que le législateur impose, dans ce cas, de considérer que la requête introduite ne tend qu'à l'annulation de l'acte entrepris;

Considérant que le premier moyen de la requête dénonce la violation des articles 114 et 330 du CWATUP; que les requérants soutiennent que lors du dépôt de nouveaux plans entraînant une modification substantielle de la demande, il appartient à l'autorité "de soumettre les plans modifiés à une nouvelle enquête publique"; qu'ils estiment qu'il convient de s'en référer à l'avis du fonctionnaire délégué lors de son refus du 25 mai 2007 qui enjoignait le dépôt d'un nouveau dossier soumis à enquête publique; qu'ils font valoir que le nouveau plan contenait des modifications substantielles concernant la pente de l'auvent et l'exhaussement construit sur la partie de mur mitoyen; qu'ils ajoutent qu'une "procédure civile en cours d'expertise concernant les dommages" rendait indispensable qu'une nouvelle enquête "commodo et in commodo" soit diligentée afin de recueillir les doléances des voisins après le dépôt des nouveaux plans le 26 juin 2007;

Considérant que la seconde partie adverse répond que les demandeurs de permis ont en effet déposé des plans modificatifs du tuyau de descente de l'auvent arrière, le 3 avril 2007 et qu'après avoir émis un avis défavorable, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sur le projet, le 10 octobre 2007, en relevant que les plans ont été adaptés suivant son avis précédent; que, selon elle, dès lors qu'il s'agit de modifications qui visent à rencontrer les réclamations et qui ne sont pas substantielles, les plans modificatifs ne devaient pas être soumis à une nouvelle enquête publique; qu'elle n'aperçoit pas en quoi l'article 114 ou l'article 330 du CWATUP aurait été violé;

Considérant que les requérants répliquent que l'argument invoqué par la Région wallonne est contraire à la situation de fait; qu'ils déposent en effet, en annexe à leur mémoire en réplique, un dossier complémentaire comprenant notamment un rapport de visite du Bureau d'expertise Pol LOUIS qui confirme que "la modification de la pente de la toiture du voisin induit que maintenant les eaux de pluie sont ramenées vers le bâtiment, cette eau tombe dans une descente d'eau provisoire qui s'écoule dans le jardin mais une partie de cette eau est aussi ramenée sur la toiture de votre assurée. (...). De plus, le voisin pour construire sa toiture s'est mis sur le mur mitoyen. Toutefois,

il ne s'est pas arrêté à la mitoyenneté du mur mais a utilisé toute la largeur de ce mur de pierre"; que les requérants déposent également plusieurs photos dont la série 3 montre à suffisance, selon eux, que lors de l'exécution des travaux sans permis de bâtir, les voisins ont toujours construit sur le toit des requérants et que le mur construit par les époux HUBERT, l'est sur la parcelle de terrain des requérants;

Considérant que l'article 114 du CWATUP dispose comme suit :

- " Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>";

Considérant que l'article 330, 2<sup>o</sup>, du CWATUP dispose ce qui suit :

- " Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, les demandes de permis de lotir suivantes, les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, et les demandes de certificats d'urbanisme ayant le même objet :

(...)

- 2<sup>o</sup> la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions";

Considérant que les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet; que si les modifications apportées aux plans présentent un caractère substantiel, le projet doit être soumis à une nouvelle enquête publique, à peine de priver de toute portée utile cette formalité substantielle; qu'il n'est fait exception à cette obligation que lorsque l'innovation envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement;

Considérant que, en ce qu'il dénonce la violation de l'article 114 du CWATUP, le moyen n'indique pas en quoi cette disposition aurait été méconnue en l'espèce; que le moyen est imprécis et, partant, irrecevable.

Considérant que le plan n° 2 accompagnant la demande de permis de régularisation initiale du 22 décembre 2006 comporte une coupe BB qui renseigne un auvent dont la toiture est légèrement inclinée vers la maison des demandeurs de

permis, en manière telle que les eaux de pluie sont, dans un premier temps, ramenées vers celle-ci; que la coupe DD - couverture de l'auvent sur terrasse 1/10 - du plan n° 2 fait état d'une descente d'eau incorporée dans le mur qui sépare la propriété HUBERT de celle des requérants;

Considérant que, dans la réclamation introduite le 6 février 2007 lors de l'enquête publique, les requérants dénonçaient notamment le fait que les travaux entrepris l'étaient en dépit du bon sens technique, sans respect des règles de l'art et de la bonne construction, et avaient provoqué divers dégâts à leur immeuble; qu'ils se référaient à des constats établis par la police et leur architecte expert PONCIN; qu'ils faisaient valoir que les travaux réalisés sans permis occasionnaient des problèmes d'évacuation des eaux à l'origine d'infiltrations d'eau et d'humidité du côté BRUGMAN;

Considérant que le rapport du service des travaux, rédigé le 9 mars 2007, souligne que les travaux relatifs à la pergola, autorisés par le permis d'urbanisme délivré aux consorts HUBERT, le 24 mars 2004, n'ont "pas été respectés" et propose, notamment, une modification de l'inclinaison du toit de la pergola pour que la reprise des eaux s'effectue du côté opposé de la propriété BRUGMAN;

Considérant que, dans son avis défavorable du 25 mai 2007, le fonctionnaire délégué propose également la modification des plans, en tenant compte des diverses réclamations, ainsi que la révision de l'auvent avec une toiture plate;

Considérant que, le 26 juin 2007, les consorts HUBERT modifient les plans de la demande; qu'on relève les différences suivantes :

- la coupe DD du plan n° 2 fait état du déplacement de la descente d'eau de l'autre côté de l'auvent, c'est-à-dire du côté opposé de la propriété des requérants;
- la coupe BB du plan n° 2 indique la réalisation d'un nouveau toit plat sur toit existant;

Considérant que le déplacement de la descente d'eau du côté opposé à celui de la maison des requérants et la réalisation d'un toit plat en lieu et place d'une toiture très légèrement inclinée, ne constituent pas des modifications substantielles de la demande initiale; que, en toute hypothèse, les modifications envisagées résultent précisément des observations faites par les requérants lors de l'enquête publique et découlent du rapport du service des travaux du 9 mars 2007 et de l'avis du fonctionnaire

délégué du 25 mai 2007 qui s'ensuivirent; que, partant, le projet tel que modifié ne devait pas être soumis à une nouvelle enquête publique;

Considérant que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, du 25 mai 2007, qui enjoignait le dépôt de plans modifiés en fonction des diverses réclamations et prescrivait de les soumettre à nouveau à enquête publique, est sans incidence à cet égard dès lors qu'une nouvelle enquête publique ne doit précisément pas être tenue lorsque les modifications proposées résultent, comme en l'espèce, de ces réclamations;

Considérant, pour le surplus, que le fait que les consorts HUBERT aient construit sur le toit ou la parcelle de terrain des requérants ainsi que l'existence d'une procédure d'expertise concernant les dommages causés à la propriété de ces derniers, ne pourraient justifier la tenue d'une nouvelle enquête publique sur la base de l'article 330, 2<sup>o</sup>, du CWATUP; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le deuxième moyen de la requête dénonce la violation des dispositions relatives au principe général de la motivation interne et externe des actes administratifs, la méconnaissance des articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et l'excès de pouvoir; que les requérants relèvent que le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable le 25 mai 2007, motivé principalement par rapport à la contrepente de l'auvent et à l'exhaussement du mur mitoyen, que l'acte attaqué n'est pas motivé par rapport à cet avis défavorable du 25 mai 2007, et que l'acte attaqué ne précise pas en quoi les nouveaux plans, déposés le 26 juin 2007, répondraient à l'avis négatif émis par le fonctionnaire délégué le 25 mai 2007; qu'ils soutiennent que la motivation, absente dans l'acte attaqué, aurait permis aux requérants de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a passé outre aux objections formulées par le fonctionnaire délégué dans son avis du 25 mai 2007;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le fonctionnaire délégué expose lui-même, dans son avis favorable du 10 octobre 2007, que les plans ont été adaptés suivant son avis précédent et qu'il vise son avis défavorable du 25 mai 2007; qu'elle soutient que l'on comprend dès lors que c'est au vu des plans adaptés suivant son précédent avis que le fonctionnaire délégué a décidé de changer d'opinion sur le dossier; qu'elle en conclut que le revirement d'attitude est suffisamment justifié, de sorte que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1<sup>er</sup>, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que la loi du 29 juillet 1991 n'interdit pas la motivation par référence et qu'il est satisfait à son prescrit si l'avis auquel il est fait référence est joint à l'acte administratif ou y est intégré et que les avis auxquels il est renvoyé soient eux-mêmes motivés; que la motivation qui s'apparente à une clause de style, n'est ni suffisante ni adéquate et que la motivation d'un permis de bâtir de régularisation doit être d'autant plus précise et complète;

Considérant que l'acte attaqué est dépourvu de la motivation qui permettrait de comprendre les raisons concrètes pour lesquelles le collège communal a estimé que le projet était conforme au bon aménagement des lieux; qu'une motivation particulière s'imposait d'autant plus en l'espèce que l'acte attaqué a notamment pour objet la régularisation de travaux réalisés sans permis; que le deuxième moyen est fondé;

Considérant que le troisième moyen de la requête dénonce la violation de l'article 337 du CWATUP; que les requérants relèvent que les nouveaux plans ont été déposés le 26 juin 2007; qu'il y a lieu, à leur sens, de considérer qu'il s'agit d'un nouveau projet eu égard aux modifications substantielles apportées au précédent projet, que l'administration communale devait annoncer le projet par écrit aux occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites du terrain faisant l'objet de la demande et que cette annonce devait reproduire l'avis visé à l'annexe 26; que, selon eux, cette formalité substantielle n'a pas été respectée;

Considérant que l'article 337, précité, est relatif aux modalités de l'enquête; qu'il a été établi, en réponse au premier moyen, qu'il n'y avait pas lieu d'organiser une nouvelle enquête; que la procédure ne peut donc être viciée pour un défaut d'application de l'article 337 du CWATUP; que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le quatrième moyen de la requête dénonce la violation de l'article 343 du CWATUP; que les requérants relèvent que le permis d'urbanisme a été octroyé le 16 octobre 2007; qu'ils soulignent qu'ils avaient introduit une réclamation écrite dans le cadre de l'enquête publique et qu'il appartenait dès lors à la commune d'Etalle de leur notifier la décision dans les vingt jours de l'octroi du permis; qu'ils constatent qu'aucune notification officielle ne leur a été faite et soutiennent qu'il s'agit

de manoeuvres suspectes dans le chef du pouvoir communal visant à les priver de tout recours; que les requérants estiment par ailleurs "qu'il y a lieu également d'analyser l'article 1<sup>er</sup> AGW du 19 mars 1998 et qu'il y a également violation de cette disposition";

Considérant que l'article 343 du CWATUP dispose ce qui suit :

" Dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis, l'administration communale notifie la décision aux réclamants";

Considérant qu'un vice de notification - même à le supposer établi - n'entraîne pas l'illégalité de la décision notifiée; que le quatrième moyen de la requête n'est pas fondé;

Considérant qu'en ce qu'il dénonce la violation de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 mars 1998 déterminant les demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificats d'urbanisme soumises à une enquête publique et fixant les modalités de ces enquêtes publiques, le moyen est imprécis et, partant, irrecevable;

Considérant qu'un cinquième moyen de la requête dénonce la violation de la typologie architecturale; que les requérants déposent un dossier photographique pris par leur conseiller technique dont la première photo montrerait à suffisance que, sur un plan général d'architecture et d'esthétique, les travaux entrepris ne répondent pas à la typologie architecturale du milieu rural dans lequel les habitations voisines et annexes s'inscrivent;

Considérant que, pour qu'un moyen soit recevable au sens de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il doit contenir l'indication suffisamment claire de la règle de droit qui aurait été transgressée et de la manière dont cette règle aurait été méconnue par l'acte attaqué; que le cinquième moyen de la requête n'indique ni la règle de droit qui aurait été violée ni la manière dont elle l'aurait été; qu'il est, partant, irrecevable,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 16 octobre 2007 par le collège communal d'Etalle à Yves HUBERT et Françoise GRANDJEAN, portant sur un bien sis à Etalle, Grand-rue, cadastré section A, n° 1340c et "ayant pour objet : régularisation - transformation - création d'annexes à une habitation".

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-quatre septembre deux mille huit par :

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> GUFFENS,     | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>me</sup> VANDERNACHT, | conseiller d'Etat,                 |
| M. PAQUES,                   | conseiller d'Etat,                 |
| M <sup>me</sup> MALCORPS,    | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.