

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 188.293 du 27 novembre 2008

A.186.739/XIII-4850

En cause : **CAUDERLIER** Carmen,
ayant élu domicile chez
Me Amélie MARCHAL, avocat,
rue Tumelaire 71
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Commune de Pont-à-Celles,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 janvier 2008 par Carmen CAUDERLIER qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 10 septembre 2007 par le collège communal de Pont-à-Celles à Monsieur et Madame ART-FLAHAUT, ayant pour objet la transformation d'un volume annexe d'une maison d'habitation sise à Pont-à-Celles, rue de l'Eglise 118, cadastrée 1^{ère} division, section B, parcelle 367 Y;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} 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, le dernier mémoire de la requérante et la lettre valant dernier mémoire et contenant la demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 8 octobre 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 novembre 2008 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. MARCHAL, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 2 février 2004, la commune de Pont-à-Celles délivre à Monsieur et Madame LAMBERT-GRAMAGLIA un permis pour des travaux de minime importance portant sur la démolition, à l'arrière d'un volume annexe du bâtiment principal, d'une vieille remise et d'une serre latérale contiguë à celle-ci et la construction, en lieu et place de celles-ci, d'une véranda, conformément aux termes et au croquis de leur demande du 12 janvier 2004. Le bien est situé à Pont-à-Celles, rue de l'Eglise, 118; il est cadastré section B, n° 367 Y.

Carmen CAUDERLIER, propriétaire du bien situé rue de l'Eglise, 120, acquiesce au projet sous réserve de ne pas augmenter de plus de 2,40 mètres les murs à partir de la terrasse existante et de réparer les dégâts occasionnés par les travaux du côté mitoyen. Cet accord, non daté, est annexé au permis octroyé.

2. Le 24 janvier 2007, la commune de Pont-à-Celles adresse le courrier suivant à Isabelle FLAHAUT, domiciliée rue de l'Eglise, 118 :

" Madame,

Nos services ont constaté que, malgré notre courrier du 2 octobre 2006 vous invitant à introduire une demande de permis d'urbanisme, vous avez entrepris la construction d'un volume secondaire à l'arrière de votre habitation sans autorisation.

Cette construction ne correspond en rien au permis de minime importance qui vous avait été octroyé le 2 février 2004. De plus, ce permis, d'une validité d'un an, était caduc lorsque vous avez entrepris vos travaux.

En outre, les murs latéraux de la construction en cause nous paraissent en contradiction avec les dispositions du Code civil, notamment par la nature du matériau utilisé. Ces éléments sont à envisager d'urgence avec un expert et avec les voisins concernés; à défaut d'accord entre les parties, le Juge de Paix, seul compétent en la matière, devra être saisi.

Cette construction déroge aux dispositions du règlement communal d'urbanisme, la profondeur du volume secondaire étant supérieure à 6 mètres. Un dossier complet de régularisation, réalisé avec le concours d'un architecte, doit être introduit. Une enquête publique devra être organisée et l'accord du fonctionnaire délégué en matière d'urbanisme devra être sollicité. Le délai d'instruction d'une telle demande est de 115 jours.

Nous vous invitons à nous faire part de vos intentions endéans les 15 jours de réception de la présente, faute de quoi nous ferons dresser procès-verbal par l'autorité compétente pour infraction à l'article 84, § 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

L'introduction de la demande ne préjugera en aucune manière de son éventuelle issue favorable ni de l'approbation d'une amende transactionnelle.

(...)"

3. Le 7 février 2007, Monsieur et Madame ART-FLAHAUT introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une annexe d'une habitation sise à Pont-à-Celles, rue de l'Eglise, 118.

Les demandeurs de permis précisent que les travaux consistent en la démolition d'une petite partie des constructions annexes existantes et la construction d'un nouveau volume en extension arrière.

4. Le 26 février 2007, la commune de Pont-à-Celles informe les demandeurs de permis du caractère incomplet de leur dossier. Le projet déroge en effet au règlement communal d'urbanisme dans la mesure où la profondeur du volume secondaire est supérieure à 6 mètres. La commune les invite notamment à lui faire parvenir une demande motivée de dérogation.

5. Le 14 mars 2007, Monsieur et Madame ART-FLAHAUT sollicitent une dérogation à l'article 330, 2^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) pour un recul de plus de 4 mètres des constructions voisines, avec profondeur de plus de 15 mètres au total.

Les dossiers administratifs déposés par les parties adverses ne comportent cependant pas la moindre trace d'une demande de décision de dérogation qui aurait été faite par le collège communal au fonctionnaire délégué, conformément à l'article 116, § 5, du CWATUP. L'accusé de réception du dossier complet de la demande ne précise

pas que la demande est soumise à l'avis ou à la décision de ce dernier. La demande de dérogation telle que formulée par les demandeurs de permis a cependant été transmise, en même temps que le dossier de demande de permis, au fonctionnaire délégué.

6. Le 3 avril 2007, la commune de Pont-à-Celles délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

7. Une enquête publique est organisée du 6 au 20 avril 2007 et suscite une lettre de réclamation de Carmen CAUDERLIER, rédigée comme suit :

" Suite à votre courrier, je tiens à vous faire part des observations suivantes concernant le projet de construction de mes voisins Monsieur et Madame ART-FLAHAUT.

La construction étant finie dans sa quasi-totalité, je peux me rendre compte que celle-ci n'est pas conforme aux normes de sécurité. En effet, elle est entièrement en bois et est située à moins de deux mètres de ma cuisine, ce qui n'est pas sans danger en cas d'incendie.

De plus, la hauteur de celle-ci limite fortement la lumière du jour d'entrer dans ma cuisine. Par conséquent, je me vois désormais obligée d'éclairer alors que la lumière du jour suffisait auparavant.

(...)"

8. Le 10 septembre 2007, le collège communal de Pont-à-Celles délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé notamment comme suit :

" (...) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat (01B367Y) au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté ministériel du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par le conseil communal de Pont-à-Celles en séance du 14/09/1998, réputé approuvé par le Gouvernement wallon depuis le 07/02/1999, est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, §1^{er}, du Code précité; que le bien est situé en zone «A - Espaces de constructions mitoyennes de centre de village» (01B367Y) audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 26 octobre 1999 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

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

Considérant qu'une étude d'incidence sur l'environnement n'est pas nécessaire;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (profondeur du volume secondaire arrière); en application des articles 113, 114 et 330, §1^{er} (lire : alinéa 1^{er}, 11/);

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que cette réclamation porte sur la hauteur de la construction, sur les matériaux utilisés et sur les risques d'incendie;

Considérant que seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué n'a pas été envoyée au collège communal dans les 35 jours de sa demande; que la décision du fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(e)(s) ci-après a - ont - été consulté(e)(s) pour les motifs suivants : - (service/commission) C.C.A.T. : (motif) dérogation au RCU; que son avis sollicité en date du 03/04/2007 est réputé favorable par défaut;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'un volume secondaire à l'arrière du volume principal existant;

Considérant que la profondeur du volume secondaire est supérieure à 6 mètres;

Considérant que la profondeur est inférieure à celle des annexes des constructions voisines;

Considérant que la construction assainit la situation existante;

Considérant que la hauteur de la construction est du même ordre que la hauteur des annexes voisines et que, dès lors, les problèmes de perte de luminosité sont similaires pour chaque propriété;

Considérant que les matériaux utilisés pour les murs latéraux ne sont pas compatibles avec leur situation en limite de propriété;

Considérant que ces murs latéraux doivent être constitués de maçonnerie; ceux-ci étant susceptibles de devenir mitoyens;

Considérant que le demandeur avait initialement introduit sa demande en travaux de minime importance et que, suite à cette demande, le collège a estimé qu'un dossier complet avec demande de dérogation devait être introduit et en a averti le demandeur le 2 octobre 2006;

Considérant que l'accord des voisins avait été sollicité lors de l'introduction, le 14 septembre 2006, du dossier de minime importance et que cet accord avait été obtenu;

Vu l'avis favorable du service communal d'urbanisme émis en date du 10/05/2007;

Considérant tout ce qui précède :

DECIDE :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame ART - FLAHAUT est octroyé;
- Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes émises par le collège communal :

- les murs latéraux seront réalisés en maçonnerie et établis à la limite mitoyenne;
- les droits des tiers seront respectés;
- les eaux pluviales de toiture et usées éventuelles seront reprises sur le réseau d'égouttage de l'habitation existante.

(...)"

9. Le 19 novembre 2007, la commune de Pont-à-Celles informe Carmen CAUDERLIER de la délivrance du permis d'urbanisme sollicité par les consorts ART-FLAHAUT;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des principes de bonne administration et de légitime confiance, du CWATUP, notamment de ses articles 84, § 1^{er}, et 155, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des dispositions du règlement communal d'urbanisme, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'absence, l'insuffisance et l'erreur dans les causes ou motifs; qu'elle fait valoir qu'un permis de régularisation ne peut être octroyé qu'à la condition que les actes et travaux ne soient pas contraires aux prescriptions urbanistiques réglementaires en vigueur au moment de statuer sur la demande et qu'ils répondent aux exigences du bon aménagement du territoire; qu'elle estime qu'en l'espèce, le permis de régularisation déroge aux quatre prescriptions urbanistiques réglementaires suivantes :

- la hauteur sous corniche du volume annexe (de plus de 10 m²) doit être limitée à 3 mètres. Celle de l'annexe de moins de 10 m² ou de 15 m² sera respectivement de moins de 2,50 mètres ou de 2,70 mètres;
- le volume secondaire aura une pente de toiture identique à celle du volume principal. Les toitures plates seront autorisées sur les volumes secondaires comportant un niveau maximum;
- le matériau de parement sera soit les briques d'une hauteur de 5 à 6,5 centimètres, d'une longueur de 18 à 22 centimètres et de couleur homogène rouge foncé ou brun foncé s'intégrant dans le contexte; les briques chaulées, enduites ou peintes. Les teintes pastels sont admises. Les teintes vives sont proscrites;
- la profondeur du volume secondaire ne peut être supérieure à 6 mètres;

qu'elle précise qu'en effet :

- la pente de la toiture du volume secondaire n'est en rien identique à celle du volume principal étant donné qu'elle est plate (le volume secondaire ne comporte pas de niveau maximum);
- le volume secondaire est totalement construit en bois; aucune brique de parement n'est prévue;
- la hauteur sous corniche du volume est de 3,56 mètres;
- la profondeur du volume secondaire est supérieure à 6 mètres;

qu'elle estime qu'en ne relevant qu'une seule dérogation au règlement communal d'urbanisme, à savoir la profondeur du volume secondaire supérieure à 6 mètres, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle considère par ailleurs que le projet, tant par son implantation que par sa volumétrie et son caractère architectural, "ne respecte pas l'esprit de cette zone du règlement communal d'urbanisme, que le volume annexe ne s'intègre pas harmonieusement à son environnement bâti et non bâti et qu'il nuit au bon aménagement des lieux et à l'habitabilité des logements voisins";

Considérant que la seconde partie adverse répond que le dossier révèle effectivement que le projet pour lequel le permis d'urbanisme de régularisation a été délivré implique une dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur du volume secondaire arrière; qu'elle rappelle que seul le gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations; qu'elle observe qu'en l'espèce, la décision du fonctionnaire délégué n'a pas été envoyée au collège communal dans les 35 jours de la demande, de sorte que celle-ci est réputée favorable par défaut, en application de l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUP;

Considérant qu'en réplique, la requérante ajoute que l'article 113 du CWATUP subordonne l'octroi d'un permis dérogatoire à la constatation de la compatibilité avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou les options urbanistiques visées par les prescriptions du plan communal d'aménagement et que la motivation de l'acte attaqué doit permettre de vérifier que l'autorité administrative a veillé au respect des trois conditions énoncées dans cette disposition; qu'elle estime en outre que, conformément à l'article 114 du CWATUP et pour répondre à l'exigence de motivation formelle requise par la loi du 29 juillet 1991, la motivation de la dérogation aux prescriptions urbanistiques doit révéler les raisons concrètes pour lesquelles il y a lieu d'accorder la dérogation et qu'elle doit porter sur le caractère exceptionnel de celle-ci; qu'elle affirme que c'est à l'autorité qui accorde cette dérogation, c'est-à-dire en l'espèce le fonctionnaire délégué, qu'il appartient de motiver

celle-ci, notamment quant à son caractère exceptionnel; qu'elle constate qu'en l'espèce, la décision du fonctionnaire délégué a été réputée favorable par défaut, celui-ci n'ayant pas statué dans le délai de trente-cinq jours lui imparti, et ce, en application de l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUP, et que cette décision n'est donc aucunement motivée; qu'elle relève à cet égard que l'arrêt n° 177.700 du 7 décembre 2007, a posé la question préjudicielle suivante à la Cour constitutionnelle :

" L'article 116 du CWATUP viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution, combinés avec l'article 23, alinéa 3, 4°, de la Constitution, en ce qu'il instaure un régime de dérogations qui peuvent être consenties en exécution des articles 113 et 114 CWATUP, dans la mesure où, selon le bon gré du fonctionnaire délégué, le justiciable tiers intéressé à l'annulation et/ou à la suspension est confronté soit à l'hypothèse où le fonctionnaire délégué accorde expressément une dérogation par une décision qui pourra être contrôlée par le Conseil d'Etat soit à l'hypothèse où le fonctionnaire délégué laissant s'écouler le délai de l'article 116 du CWATUP, ce tiers se retrouve face à une décision tacite d'octroi de la dérogation où tout contrôle juridictionnel est impossible ?"

et qu'à l'heure du dépôt du mémoire en réplique, la Cour constitutionnelle n'a pas encore statué sur ladite question;

Considérant que la requête en annulation ne dénonce pas explicitement la violation des articles 113 et 114 du CWATUP; que ce n'est qu'en réplique que la requérante dénonce leur violation; que si le moyen, qui reproche au projet de ne pas respecter "l'esprit de cette zone du règlement communal d'urbanisme" et sa non-intégration à l'environnement bâti et non bâti, peut être interprété comme dénonçant la violation de l'article 113 du CWATUP, il ne saurait en revanche être interprété comme dénonçant la violation de l'article 114 du CWATUP; qu'il s'agit par conséquent d'un moyen nouveau qui, dès lors qu'il n'est pas d'ordre public et pouvait être soulevé dès la requête introductive, est tardif et, partant, irrecevable; que, surabondamment, il y a lieu de relever que par un arrêt n° 133/2008 du 1^{er} septembre 2008, la Cour constitutionnelle a renvoyé la question devant le juge a quo en raison du retrait de l'acte qui faisait l'objet du recours en annulation devant le Conseil d'Etat;

Considérant que, par ailleurs, en ce qu'il dénonce la violation de l'article 155 du CWATUP qui dispose, en son paragraphe 1^{er}, que le fonctionnaire délégué ou le collège communal, d'initiative ou dans le délai que lui fixe le fonctionnaire délégué, peuvent poursuivre devant le tribunal correctionnel l'un des modes de réparation visés au paragraphe 2 et s'en informent simultanément, le moyen est, à défaut de développement, imprécis et, partant, irrecevable;

Considérant que la requérante produit à son dossier un extrait du règlement communal d'urbanisme de Pont-à-Celles concernant les "règles applicables aux espaces résidentiels, agricoles, verts, mixtes, communautaires, artisanaux et industriels, c'est-à-dire aux aires différenciées A, B, C, 4 et 5, D, E, F, G";

Considérant que le point 1 "Implantation" des règles particulières de la zone A "Espaces de constructions mitoyennes de centre de village" dispose notamment comme suit :

" (...). Un seul volume secondaire peut être adossé à la façade arrière du volume principal (Fig. 7). Le volume secondaire aura une profondeur maximum de 6 mètres (Fig. 10). Dans cette profondeur sont comprises terrasses couvertes et vérandas. Ces dernières (composées essentiellement de verre) peuvent être également accolées à une façade latérale du volume principal. Pour cette option, il est précisé qu'un seul volume secondaire par propriété est autorisé. (...)";

que le point 4 "Gabarit" est rédigé notamment comme suit :

" (...). La hauteur sous corniche du volume secondaire sera égale ou inférieure à celle du volume principal (Fig.20).

La hauteur sous corniche de l'annexe (de plus de 10m²) est limitée à 3 m. Celle de l'annexe de moins de 10 m² ou de 15 m² sera respectivement de moins de 2 m 50 ou de 2 m 70";

que le point 5 "Pente" dispose notamment ainsi qu'il suit :

" (...). La toiture du volume secondaire aura un ou deux versants. La hauteur de son faite sera inférieure à la hauteur du faite du volume principal (Fig. 23).

Sa pente de toiture sera identique à celle du volume principal. Les toitures plates seront autorisées sur les volumes secondaires comportant un niveau maximum. Les toitures plates sont interdites dans le cas où ces volumes sont implantés sur une parcelle située à l'angle de voiries ainsi que pour les vérandas, terrasses couvertes et volumes secondaires accolés latéralement au volume principal (Fig. 23bis).

Les annexes auront obligatoirement une toiture à pentes. Il s'agira d'un ou de deux versants droits de pentes égales comprises entre 23° et 45°. Les souches de cheminées seront situées sur la ligne de faite. Les murs pignons seront couverts par les versants (Fig 24bis). (...)";

que le point 6 "Matériaux d'élévation" est rédigé notamment comme suit :

" (...). Le volume secondaire disposé à l'arrière du volume principal ainsi que les volumes annexes peuvent présenter les mêmes matériaux que ceux du volume principal mais également, en variante, des bardages.

(...)

- Les bardages seront autorisés sur les murs exposés au sud-ouest. Ils seront également autorisés sur tous les murs des annexes. Ils seront composés d'ardoises

de taille inférieure à 40 x 60 cm. Ils seront soit de teinte rouge foncé ou brun foncé s'intégrant dans le contexte, noire ou blanche. Dans le premier cas d'intégration au contexte, un échantillon sera remis à l'administration communale pour accorder le permis.

- Pour les façades arrière ainsi que pour les volumes annexes, le bois teinté foncé équarri et le verre pourront également être utilisés. (...)"

Considérant que les parties adverses ne contestent pas que ces règles sont applicables en la cause;

Considérant qu'en l'espèce, une première annexe existante à conserver, d'une profondeur de 3,70 mètres, est située à l'arrière du volume principal; qu'une seconde annexe et une serre accolées à cette première annexe ont été détruites; que les travaux réalisés visent à agrandir l'annexe principale; que la profondeur de celle-ci est ainsi portée à 7,87 mètres, abstraction faite de la terrasse réalisée dans le prolongement de l'annexe agrandie et partiellement couverte par un auvent sur environ un mètre;

Considérant que les travaux réalisés sans permis dérogent au point 1 du règlement communal d'urbanisme qui dispose que le volume secondaire aura une profondeur maximum de 6 mètres; qu'en raison de cette dérogation, une enquête publique a été réalisée; que, cependant, le permis attaqué ne contient aucune motivation quant à cette dérogation; que, par ailleurs, aucune pièce du dossier administratif ne permet de comprendre pourquoi la dérogation a été accordée et en quoi la profondeur s'intègre à l'environnement bâti; que, sur ce point, le moyen est fondé;

Considérant, également, que la superficie totale de l'annexe existante et des travaux réalisés sans permis à l'arrière de celle-ci, est supérieure à 10 m²; que la hauteur totale de l'agrandissement réalisé sans permis, pourvu d'un toit plat, est égale à 3,55 mètres; qu'elle déroge dès lors à la prescription 4 du règlement communal d'urbanisme qui fixe la hauteur sous corniche d'une annexe de plus de 10m² à 3 mètres maximum; que le permis attaqué est muet sur cette question; qu'aucune dérogation n'a été accordée sur ce point; qu'à cet égard, en ce qu'il dénonce la violation du principe de bonne administration et du règlement communal d'urbanisme, le moyen est également fondé;

Considérant, pour le surplus, que, contrairement à ce que soutient la requérante, le volume secondaire ne comporte qu'un seul niveau et la toiture plate qui le surmonte ne déroge dès lors pas au point 5 du règlement communal d'urbanisme; que, de même, en ce qui concerne le revêtement du volume secondaire, celui-ci est entièrement recouvert de bois de mélèze de ton brun gris; qu'à cet égard, les travaux réalisés ne dérogent pas au point 6 du règlement communal d'urbanisme qui prévoit que

le volume secondaire disposé à l'arrière du volume principal peut présenter les mêmes matériaux que ceux du volume principal mais également, en variante, des bardages composés d'ardoises ou, en ce qui concerne les façades arrière ainsi que les volumes annexes, de bois teinté foncé équarri; qu'en toute hypothèse, l'acte attaqué est assorti de la condition de réaliser les murs latéraux en maçonnerie; que seule la façade arrière sera donc réalisée en bois; que, sur ces points, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des principes de bonne administration et de légitime confiance, du CWATUP, notamment de ses articles 84, § 1^{er}, et 155, du Code civil, notamment de ses articles 675 et suivants, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des dispositions du règlement communal d'urbanisme, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'absence, l'insuffisance ou l'erreur dans les causes ou motifs; qu'elle estime que la partie adverse n'a pas tenu compte de la spécificité de l'implantation des lieux et du principe du bon aménagement des lieux et que l'acte attaqué, qui dispose en son article 5 que les droits des tiers seront respectés, contient une formule de pur style; qu'elle affirme qu'en effet, s'agissant d'un permis de régularisation, la partie adverse était tout à fait consciente que ces droits ne pourraient être respectés étant donné la configuration du volume secondaire, que ce dernier surplombe sa propriété et offre des vues plongeantes et directes et que la paroi extérieure du volume secondaire se trouve à une distance inférieure à 1,90 mètre de sa propriété, en violation de l'article 678 du Code civil; qu'en outre, elle soutient que, comme il ressort de son dossier photographique, le projet porte atteinte à son intimité, notamment en raison de la vue directe dans sa cuisine ainsi que dans sa salle de bains et que l'érection de ce bâtiment en-dehors des normes et gabarits caractérisant ceux du quartier lui cause un préjudice esthétique important; qu'elle relève que l'acte attaqué n'expose en rien les raisons pour lesquelles le collège communal aurait estimé que le projet ne portait pas atteinte au bon aménagement des lieux; qu'elle estime que la référence à des constructions voisines n'est pas pertinente, d'une part, parce qu'il n'est pas établi que celles-ci auraient été dûment autorisées, et, d'autre part, parce que celles-ci ne sont pas comparables à la construction litigieuse, cette dernière étant plus importante et se trouvant nettement en surplomb par rapport à l'immeuble voisin; qu'elle rappelle que, par courrier du 16 avril 2007, elle a manifesté, dans le cadre de l'enquête publique, sa crainte que la construction n'entraîne pour elle une perte de luminosité réelle; qu'à son estime, il incombait au collège communal d'exposer, dans l'acte attaqué, pour quelles raisons le projet ne portait pas atteinte à la destination générale de la zone ou à son caractère architectural; qu'elle soutient que l'acte attaqué ne contient aucune motivation à cet égard, alors que l'obligation de motivation s'imposait avec d'autant plus de force en

l'espèce qu'il s'agissait d'un permis de régularisation; qu'elle relève en outre que l'acte attaqué impose que les murs latéraux soient constitués de maçonnerie étant donné que ceux-ci sont susceptibles de devenir mitoyens; qu'elle soutient que la construction érigée est construite à la limite de la propriété en sorte que le respect de cette condition est devenue impossible sans empiéter sur sa propriété; qu'elle fait valoir que lorsque des réclamations sont introduites dans le cadre de l'instruction d'un dossier ou des avis émis, la décision doit permettre à l'auteur de la réclamation de comprendre les motifs pour lesquels les arguments qui sont soulevés ont été rejetés; qu'à cet égard, elle observe que l'acte attaqué ne comprend que quelques paragraphes rédigés de manière stéréotypée; qu'elle affirme qu'elle se trouve à présent empêchée de jouir de l'usage de sa cuisine compte tenu de la privation de luminosité ainsi que de la vue et que le collège a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle relève qu'en outre, le collège a fondé sa décision sur son prétendu accord, lequel certes était donné mais portait sur la rénovation du mur mitoyen et la construction d'une véranda d'une hauteur maximale de 2,40 mètres; qu'elle estime que le collège n'a pas procédé à un examen complet du dossier de régularisation et n'a pas veillé à faire respecter le prescrit de la loi, en interrompant, comme il aurait dû le faire, la poursuite de la construction ou en veillant à sa démolition;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le fonctionnaire délégué n'a pas participé activement à l'élaboration de l'acte attaqué et qu'il appartiendra à la première partie adverse de répondre au moyen qui porte exclusivement sur la motivation adoptée par l'autorité administrative pour délivrer l'acte attaqué;

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^{er}, 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;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué relève que le demandeur de permis avait initialement introduit une demande de travaux de minime importance et que, à la suite à cette demande, le collège communal a estimé qu'un dossier complet avec demande de dérogation devait être introduit et en a averti le demandeur le 2 octobre 2006; qu'il précise que l'accord des voisins avait été sollicité lors de l'introduction, le 14 septembre 2006, de la demande de permis de minime importance et que cet accord avait été obtenu;

Considérant, cependant, que s'il ressort du dossier administratif de la première partie adverse qu'une demande de travaux de minime importance a été introduite le 12 janvier 2004 et qu'elle a donné lieu à un permis délivré le 2 février 2004, il ne ressort pas des dossiers administratifs qu'une demande de travaux de minime importance aurait été introduite le 14 septembre 2006, soit à une époque où les travaux avaient déjà été réalisés, ou que l'accord des voisins aurait été obtenu sur pareille demande; que les seuls accords qui figurent au dossier de la première partie adverse sont un accord d'un sieur GODAERT, domicilié rue de l'Eglise, n°116, et un accord de la requérante, annexés à la demande de travaux de minime importance introduite le 12 janvier 2004; que l'accord de la requérante a été donné au sujet de travaux portant sur la construction d'une véranda et la rénovation du mur mitoyen, à la condition que la hauteur de ce mur ne dépasse pas 2,40 mètres depuis la terrasse existante; que la construction réalisée, dont la régularisation est autorisée par l'acte attaqué, ne correspond en rien au permis qui a été octroyé le 2 février 2004 et au sujet duquel la requérante avait émis un accord conditionnel; que l'acte attaqué est par conséquent entaché d'une erreur dans les motifs;

Considérant, par ailleurs, que la réclamation de la requérante dénonçait notamment le fait que la hauteur de la construction litigieuse, située à moins de 2 mètres de sa cuisine, a pour effet de réduire fortement la lumière du jour dans celle-ci; que l'acte attaqué considère que la profondeur du volume secondaire est inférieure à celle des annexes des constructions voisines, que sa hauteur est du même ordre que la hauteur de ces annexes et que, dès lors, les problèmes de perte de luminosité sont similaires pour chaque propriété;

Considérant qu'à supposer même que les propriétés voisines subissent une perte de luminosité en raison de la présence d'annexes situées sur les fonds voisins, ce motif n'est pas pertinent, s'agissant du bon aménagement des lieux; qu'à cet égard, il ne ressort ni de son dossier administratif ni de la motivation de l'acte attaqué, que la première partie adverse aurait porté une appréciation concrète au sujet de la perte de luminosité alléguée sur la propriété de la requérante; que, s'agissant d'un permis de régularisation, qui plus est, dérogoratoire au règlement communal d'urbanisme, il appartenait à cette partie adverse d'exposer, au-delà d'une considération générale au sujet de l'existence d'une perte de luminosité pour les propriétés voisines, la raison pour laquelle elle considérait, in concreto et par rapport à la propriété de la réclamante, que la construction réalisée ne portait pas atteinte au bon aménagement des lieux;

Considérant, enfin, que l'article 678 du Code civil impose une distance de 1,90 mètre à observer pour les vues droites sur la propriété du voisin; qu'il ressort en

l'espèce des plans des façades arrière et latérales de la construction à régulariser et du reportage photographique joint au dossier de la requérante, que les façades latérales de l'annexe réalisée sans permis comportent, en leur partie supérieure, des fenêtres dont une au moins s'ouvre du côté de la propriété de la requérante; que ces fenêtres sont situées à moins de 1,90 mètre de celle-ci, juste en face de sa cuisine et de sa salle de bains; qu'en affirmant que les droits des tiers seront respectés, en ce qui concerne la vue, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation; que l'article 5 de l'acte attaqué, qui dispose que les droits des tiers seront respectés (mitoyenneté, vue, servitude,...) s'apparente à une clause de style; que le second moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 10 septembre 2007 par le collège communal de Pont-à-Celles à Monsieur et Madame ART-FLAHAUT, ayant pour objet la transformation d'un volume annexe d'une maison d'habitation sise à Pont-à-Celles, rue de l'Eglise 118, cadastrée 1^{ère} division, section B, parcelle 367 Y.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune.

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Fr. QUINTIN.

Le Président f.f.,

S. GUFFENS.