

ARRET RECTIFICATIF

L'arrêt n° 196.293 du 22 septembre 2009 rectifie l'arrêt n° 195.693 du 1^{er} septembre 2009.

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.693 du 1^{er} septembre 2009

A. 191.878/XIII-5298

En cause :

DEREUME Yveline,
ayant élu domicile chez
Me Joëlle DIEU, avocat,
rue des Archers 2a bte 5
7000 Mons,

contre :

1. **la Commune de Colfontaine,**
2. **la Région Wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **BERNICHIA** Larbi,
ayant élu domicile
pavé de Warquignies 60
7340 Colfontaine,
2. **KHARBOUCH** Aïcha,
ayant élu domicile
pavé de Warquignies 60
7340 Colfontaine.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 20 mars 2009 par Yveline DEREUME qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "la délibération prise par le collège échevinal de la commune de Colfontaine le 20 janvier 2009 au terme de laquelle est octroyé à Monsieur et Madame BERNICHIA et KHARBOUCH un permis d'urbanisme relatif à la régularisation des travaux d'extension de leur immeuble par l'adjonction d'une annexe";

Vu la requête introduite le 8 avril 2009 par laquelle Larbi BERNICHA et Aïcha KHARBOUCH demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 juillet 2009 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 24 août 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. DIEU, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me D. VERMER, loco Me P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me A. LAVEND'HOMME, loco Me R. LOUVRIER, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur;

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

Considérant que pour les antécédents de la cause, il convient de s'en référer à l'arrêt n° 185.614 du 5 août 2008 qui, à la suite d'un recours introduit par la même requérante le 16 novembre 2007, a annulé le premier permis d'urbanisme délivré par le collège échevinal de la commune de Colfontaine aux époux BERNICHA-KHARBOUCH le 29 août 2007 et relatif à l'extension de leur immeuble par l'adjonction d'une annexe; que les faits utiles à l'examen de la présente cause peuvent se résumer comme suit :

1. Le 26 janvier 2008, Larbi BERNICHA et Aïcha KHARBOUCH déposent auprès de l'administration communale de Colfontaine un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme "relatif à la régularisation d'un permis d'urbanisme pour la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale existante". Il en est

accusé réception le 14 avril 2008.

2. Du 29 avril au 15 mai 2008, une enquête publique est organisée. L'avis d'enquête mentionne que le projet :

- " - déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 6b approuvé par Arrêté royal du 01.07.1986
 - La première partie de l'annexe recouverte d'une toiture plate se situe en zone d'habitat fermé où les bâtiments doivent être recouverts d'une toiture à faîtage central avec versant de pente parallèle à celui de la construction voisine la plus récente. Toutefois la pente de la toiture à versant est de 30° minimum sur l'horizontal et de 45° au maximum.
 - Profondeur totale supérieure à 18 mètres, construction en zone de cours et jardins.
- déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (art. 15.3) La profondeur totale de bâtisse, annexe comprise, est supérieure à 18 mètres, par rapport à la façade avant".

3. La requérante introduit immédiatement une réclamation, motivée notamment comme suit :

- " Je m'aperçois que M. Bernicha demande la régularisation d'un permis truffé d'irrégularités d'ailleurs annulé par le Conseil d'Etat le 8 avril 2008.
J'ai pu constater qu'aucune modification n'est proposée en vue d'améliorer la situation actuelle.
Depuis les travaux, ce Monsieur me plonge dans l'obscurité la plus complète à la cuisine, à la salle à manger et une partie du salon avec un mur aveugle de 3m36 de haut et sur 10 m de long.
Je suis obligée de recourir à la lumière artificielle toute la journée.
De ce fait, le moral est gravement touché car vivre dans une maison privée de luminosité n'est pas supportable. (voir photos en annexe)
Lors de sa première demande de permis fin avril 2007, j'avais déjà attiré votre attention sur la situation nuisible dans laquelle j'allais devoir vivre. (ci-joint copies de mes deux courriers recommandés de l'époque)
En effet, la construction réalisée dépasse largement les prévisions de hauteur et de largeur autorisées. Ce qui entame mon cadre de vie et le rend humainement inacceptable.
Non content d'avoir construit plus long et plus haut que prévu, M. Bernicha a rehaussé de surcroît la première annexe (à toiture plate qui était déjà illégale) sans avoir obtenu d'autorisation au préalable.
Cette annexe ne peut, en aucun cas, être considérée comme faisant partie du corps du logis.
M. Bernicha essaie de «sauver les meubles» sans se préoccuper des répercussions qu'il m'impose.
Il pouvait parfaitement construire moins large (sur 3 mètres en gardant le passage existant) et installer une coupole pour l'obtention de la lumière.
Le P.C.A. comporte suffisamment de possibilités pour ne pas avoir recours à des dérogations.
L'article 4 du P.C.A. n° 6 préconise une zone d'annexe limitée à 6 mètres alors que mon voisin est déjà à 10 mètres.
[...]".

Des réclamation sont encore introduites par la fille de la requérante ainsi

que par d'autres riverains. Le 16 mai 2008, le conseil de la requérante adresse à la commune une réclamation dans laquelle :

- elle insiste sur le fait que la première annexe n'a jamais fait l'objet d'une quelconque demande de permis d'urbanisme;
- elle souligne que les plans déposés ne font pas mention de cette annexe, alors que la première annexe a été rehaussée lors de la construction de la deuxième annexe de plus de 36 cm et ajoute que ce problème est bien connu de l'administration communale puisqu'il y a eu échange de correspondances en cours de construction, par rapport au non respect du permis délivré;
- elle signale qu'aucune demande de dérogation n'a été formulée quant aux éléments essentiels du dossier à savoir la profondeur de la zone d'annexe, la largeur de cette dernière, la hauteur, la situation de l'immeuble de Madame Dereume;
- elle souligne que les plans de l'architecte qui sont déposés ne sont pas conformes à la réalité, notamment en ce qui concerne l'orientation de l'immeuble et qu'il va même jusqu'à estimer que la zone d'ombre est créée par l'immeuble de la requérante;
- elle rappelle la situation antérieure avant travaux et attire l'attention de l'administration communale sur le fait que la situation décrite dans les plans n'est pas conforme à ce qui existait auparavant, photos à l'appui;
- elle insiste enfin sur l'intégration au bâti existant.

4. Réunie en sa séance du 26 mai 2008, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité de Colfontaine (C.C.A.T.M.) émet un avis négatif à 11 voix contre, une voix pour et une abstention.

5. Le 25 septembre 2008, la commune transmet au fonctionnaire délégué le dossier accompagné de son avis et souligne notamment que :

- la cuisine (pièce exigüe) ne comporte qu'une seule fenêtre et, de part et d'autre de cette fenêtre, il existe des meubles de cuisine hauts qui diminuent l'entrée de la lumière dans cette pièce;
- en comparaison avec la visite qui a été effectuée avant les travaux, aucun changement pouvant compromettre l'habitabilité n'a été constaté et que, dans ce cas, le projet est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions urbanistiques.

Il est à souligner qu'aucun rapport de visite ne figure en tant que tel au dossier que ce soit avant ou après travaux.

6. Le 30 octobre 2008, le fonctionnaire délégué refuse les dérogations sollicitées et demande l'avis des services communaux sur la conformité des travaux réalisés par rapport aux plans fournis. Il ajoute que son avis "est susceptible d'être revu dès que la conformité des travaux par rapport aux plans présentés sera établie" et relève que "la dérogation relative à la pente de la toiture plate sera sollicitée selon la procédure prévue aux articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)".

7. Le 12 décembre 2008, la commune sollicite à nouveau l'avis du fonctionnaire délégué et indique qu'une visite de contrôle a été effectuée sur place et qu'il a été constaté que les travaux réalisés étaient conformes aux plans fournis, que ces plans ainsi que la visite des lieux montrent que la pente de la toiture de l'annexe est inférieure à 4% et qu'il n'y a pas lieu de solliciter de dérogation à ce propos. Elle indique enfin que les parties visibles de la façade latérale seront recouvertes d'un enduit de couleur blanche.

8. Le 9 janvier 2009, le fonctionnaire délégué accorde "à titre exceptionnel les dérogations au P.C.A. sous réserve du respect du droit des tiers et à condition que les parties visibles de la façade latérale soient recouvertes d'un enduit de couleur blanche dans les deux mois de la délivrance du permis". Dans sa décision, le fonctionnaire délégué relève également que la pente de la toiture de l'annexe est "bien inférieure à 4% ce qui s'avère conforme au P.C.A."

9. Le permis est délivré le 20 janvier 2009, sur la base de cet avis. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le collège communal,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Vu l'article 123, 1^o de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que Monsieur et Madame BERNICHA et KHARBOUCH ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à COLFONTAINE, Pavé de Warquignies n^o 60 cadastré 53078 section A 40 S et ayant pour objet la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 14/04/2008;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de MONS-BORINAGE adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09-11-1983 et qui

n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat fermé et en zone d'annexes dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 6b de Wasmes approuvé par Arrêté Royal du 01/07/1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au schéma de structure communal adopté définitivement par le conseil communal du 24/06/2003 et du 18/11/2003 et réputé approuvé par le Gouvernement wallon en date du 23/02/2004;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par le conseil communal du 24/06/2003 et du 18/11/2003 et réputé approuvé par le Gouvernement wallon en date du 23/02/2004 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 aire de bâtisse en ordre continu audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 15/07/2004 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'incidences n'a pas été sollicitée étant donné que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ce au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, § 2 du décret du 10-11-2006;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

Projet dérogeant aux prescriptions du P.C.A. n° 6b approuvé par Arrêté Royal du 01/07/1986 :

- première partie de l'annexe recouverte d'une toiture plate se situe en zone d'habitat fermé où les bâtiments doivent être recouverts d'une toiture à faîtage central avec versant de pente parallèle à celui de la construction voisine la plus récente. Toutefois, la pente de la toiture à versant est de 30° minimum sur l'horizontal et 45° au maximum;
- profondeur totale supérieure à 18 m, construction en zone de cours et jardins; Projet dérogeant aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (article 15.3);
- la profondeur totale de bâtisse, annexe comprise, est supérieure à 18 m par rapport à la façade avant;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège communal en date du 12/12/2008 est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« (...)

Attendu qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/11/1983, la parcelle cadastrée Section A, n° 40s, est située en zone d'habitat;

Par ailleurs, le bien se situe dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 6b (01/07/1986);

Considérant qu'au règlement communal d'urbanisme, le bien se situe en aire de bâtisse ordre continu + animation urbaine;

Considérant que la commune dispose d'une commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);

Considérant que le projet déroge au plan communal d'aménagement pour les motifs suivants :

- la première partie de l'annexe recouverte d'une toiture plate se situe en zone d'habitat fermé où les bâtiments doivent être recouverts d'une toiture à faîtage central avec versant de pente parallèle à celui de la construction voisine la plus récente. Toutefois, la pente de la toiture à versant est de 30° minimum sur l'horizontal et 45° au maximum;
- profondeur totale supérieure à 18 m, construction en zone de cours et jardins;

Considérant que le projet est annoncé comme n'étant pas conforme au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 03/04/2004 pour les motifs suivants :

- art 15.3 : la profondeur de bâtisse; annexe comprise, est supérieure à 18 m par rapport à la façade avant;
Vu cependant les dispositions abrogatoires de l'article 82 du CWATUP, vis à vis du R.C.U. produisant ici ses effets;
Vu l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité en date du 26/05/2008;

Considérant que le projet a été soumis à une enquête publique par l'autorité communale pour les motifs suivants :

- article 330, 11° du CWATUP : dérogation au P.C.A. (et au R.C.U., ce qui n'était pas nécessaire);

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 29/04/2008 au 14/05/2008;

Considérant que 8 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- nombre de dérogations sollicitées;
- opposition à l'octroi de dérogations;
- dévaluation de la maison suite aux travaux;
- logement plongé dans l'obscurité, manque de luminosité;

Attendu qu'un permis d'urbanisme pour la transformation de l'habitation a été délivré en date du 29/08/2007;

Attendu que par arrêt n° 185.614 rendu le 05/08/2008, ce permis d'urbanisme a été annulé par le Conseil d'Etat;

Attendu que le permis a été attaqué en violation des articles 113, 114 et 330, 11° du CWATUP concernant les dérogations;

Attendu qu'entre-temps, les travaux ont été réalisés mais que des modifications auraient été apportées à la première annexe par rapport au premier permis;

Attendu en effet que l'annexe aurait été construite plus profondément que prévu;

Attendu que la présente demande a pour but d'obtenir le permis pour les travaux tels que réalisés;

Vu ma décision du 30/10/2008 de refuser les dérogations sur le projet tel que présenté;

Vu en outre ma décision du 02/08/2007 d'accorder les dérogations dans le cadre d'une précédente demande;

Attendu que l'autorité communale s'est rendue par après sur les lieux pour vérifier la conformité des travaux;

Vu le nouveau rapport du collègue envoyé le 12/12/2008;

Considérant qu'il a été constaté que la pente de toiture était bien inférieure à 4 %, ce qui s'avère conforme au P.C.A.;

Attendu que du côté opposé à la plaignante, la profondeur dépasse de 26 cm la profondeur totale autorisée par le P.C.A.;

Attendu que la demande de permis d'urbanisme porte sur l'ensemble du volume secondaire à l'arrière;

Attendu qu'une des réclamations introduite par l'avocate d'un plaignant indique que toutes les dérogations n'ont pas été sollicitées;

Attendu que la commune répond à ces réclamations notamment concernant :

1) la profondeur d'annexe qui doit être limitée à 6 m

Attendu que ce n'est pas la profondeur de l'annexe qui est limitée à 6 m, mais la profondeur de la zone d'annexe qui est limitée à 6 m.

Considérant que la zone de construction fermée étant limitée à 12 m et la zone d'annexe étant limitée à 6 m, la profondeur totale est limitée à 18 m.

Ici, c'est l'annexe qui empiète dans la zone de construction fermée, en ne dépassant la profondeur totale de bâtisse que de 26 cm et uniquement d'un côté. La dérogation portant sur l'empiètement en zone de cours et jardins a donc bien été identifiée lors de l'enquête publique. La dérogation porte donc bien également sur le fait qu'une partie de l'annexe, non recouverte d'une toiture à double pente, empiète dans la zone de construction fermée et que la profondeur totale de la

construction, annexe comprise, dépasse les 18 m autorisés.

2) l'annexe n'occupera pas plus des 2/3 de la largeur de la parcelle, la largeur libre étant de 3 m au minimum.

Les prescriptions du P.C.A. prévoient que «pour les parcelles étroites, l'annexe pourra éventuellement occuper toute la largeur de la parcelle à condition que la disposition des lieux permette un bon éclairage et une ventilation correcte des pièces d'habitation».

Cette demande de dérogation n'était donc pas nécessaire car la largeur de la parcelle, de +/- 4,40 m, peut être considérée comme étroite;

Considérant en outre que cette annexe renferme des pièces de première nécessité; Considérant que l'annexe pourrait donc occuper toute la largeur de la parcelle étant donné que la première partie de l'annexe comporte une coupole qui assure un bon éclairage et une ventilation correcte des pièces d'habitation, tel que prévu par le P.C.A.;

3) la hauteur de l'annexe

La hauteur de l'annexe ne doit pas être identique à la hauteur des pièces du rez-de-chaussée.

Le P.C.A. stipule que «l'annexe est à rez-de-chaussée sans étage. Elle est dans le prolongement du niveau du rez du bâtiment principal».

L'annexe est, selon les plans fournis, à rez-de-chaussée sans étage.

Considérant néanmoins, vu la réclamation, que la hauteur a été contrôlée par rapport au plan présenté par rapport aux travaux réalisés et lors de la récente visite sur place par les services communaux;

4) toiture en palier

La toiture de l'annexe n'est pas en palier mais est en faible pente et est inférieure à 4 %.

Considérant que les paliers visibles de la propriété sont en effet des murs acrotères permettant de réaliser les remontées des membranes asphaltiques afin d'obtenir une bonne étanchéité de la construction;

5) la profondeur totale supérieure à 18 m

Il est à noter que cette dérogation est sollicitée ainsi que l'empiétement en zone de cours et jardins;

Considérant que selon l'autorité communale, l'habitation répond aux critères minima de salubrité en ce qui concerne l'éclairage naturel;

Considérant qu'en ce qui concerne l'annexe préexistante, une photo prise avant démolition montre que l'annexe préexistante avait bien une hauteur supérieure au premier volume secondaire actuel;

Considérant que le projet présenté est moins haut et moins profond que l'annexe préexistante;

Considérant dès lors que l'impact au niveau du manque luminosité n'est pas avéré, d'autant que la nouvelle annexe est située au NORD du plaignant;

Considérant que la solution proposée (annexe à un niveau à toiture plate) permet également d'atténuer l'impact par rapport à la situation d'avant travaux;

Considérant que la hauteur proposée n'est pas supérieure à celle des bâtiments voisins;

Attendu que 5 réclamations sont en fait 5 copies d'un même courrier informant que les signataires des courriers s'opposent à l'octroi des dérogations;

Considérant qu'il est répondu point par point à chaque dérogation nécessaire;

Attendu qu'une des réclamations porte sur la dévaluation de la maison suite aux travaux;

Considérant qu'aucun rapport d'expertise ne vient étayer la réclamation et que celle-ci n'est pas patente, vu la situation existante avant travaux;

Attendu que la réclamation de la voisine porte essentiellement sur le fait que son logement serait plongé dans l'obscurité depuis la construction des annexes;

Vu l'étude d'ensoleillement jointe au dossier;

Vu le plan annexé indiquant l'incidence des ombres portées;

Vu le contexte bâti;

Attendu que les parties visibles de la façade latérale devront être recouvertes d'un

enduit de couleur blanche;

Considérant qu'avec cette orientation et cette condition, le projet n'est pas de nature à engendrer le désagrément soulevé de façon réellement significative et préjudiciable;

Considérant que le projet, de par son objet et sa morphologie, n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone d'habitat, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les prescriptions du P.C.A.;

Pour ces motifs, j'accorde à titre exceptionnel les dérogations au P.C.A. sous réserve du respect du droit des tiers et à condition que les parties visibles de la façade latérale soient recouvertes d'un enduit de couleur blanche dans les deux mois de la délivrance du permis».

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

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée pour les motifs suivants :

Commission consultative d'aménagement du territoire [et de mobilité] :

Projet dérogeant aux prescriptions du P.C.A. n° 6b approuvé par Arrêté Royal du 01/07/1986 :

- première partie de l'annexe recouverte d'une toiture plate se situe en zone d'habitat fermé où les bâtiments doivent être recouverts d'une toiture à faîtage central avec versant de pente parallèle à celui de la construction voisine la plus récente. Toutefois, la pente de la toiture à versant est de 30° minimum sur l'horizontal et 45° au maximum;
 - profondeur totale supérieure à 18 m, construction en zone de cours et jardins;
- Projet dérogeant aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (article 15.3):
- la profondeur totale de bâtisse, annexe comprise, est supérieure à 1x8 m par rapport à la façade avant;
- que son avis sollicité en date du 24/04/2008 et transmis en date du 26/05/2008 est défavorable (1 voix pour, 11 voix contre et 1 abstention),

DECIDE :

ARTICLE 1 :

Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame BERNICHA et KHARBOUCH est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus à savoir :
 - sous réserve du respect du droit des tiers;
 - à condition que les parties visibles de la façade latérale soient recouvertes d'un enduit de couleur blanche dans les deux mois de la délivrance du permis.
- 2° respecter les règlements communaux de police;
- 3° respecter l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements. (...)"

Considérant que, par une requête introduite le 8 avril 2009, Larbi BERNICHA et Aïcha KHARBOUCH demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que les deuxième et

troisième branches du premier moyen de la requête unique sont fondés, qu'il y a lieu d'annuler l'acte attaqué et, qu'en conséquence, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de son exécution;

Considérant que le premier moyen est pris de la violation des articles 113, 114 et 330, 11^o, du CWATUP, des articles 4.a et 4.e du P.C.A. n^o 6 de la commune de Colfontaine approuvé par l'arrêté royal du 1^{er} juillet 1986, des articles 15 et suivants du règlement communal d'urbanisme, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une deuxième branche, la partie requérante rappelle que l'arrêt n^o 185.614 du 5 août 2008 a annulé le premier permis en raison de la violation des articles 113, 114 et 330, 11^o, du CWATUP ainsi que de l'article 5 du R.C.U. de la commune de Colfontaine, en jugeant que "les toitures plates sont autorisées en zone d'habitat fermé, de telle sorte qu'aucune dérogation n'était nécessaire" mais que, en revanche, "les autres dérogations au P.C.A. qu'impliquait le permis d'urbanisme concernant l'implantation de l'annexe sur toute la largeur de la parcelle et sa hauteur plus élevée que le niveau du rez du bâtiment principal n'ont pas été soumises à l'enquête publique, ni à l'avis de la C.C.A.T.M., contrairement à ce que prévoit l'article 114 du CWATUP", alors que l'acte attaqué est, selon elle, une nouvelle fois basé sur une demande de dérogation relative à la pose d'une toiture plate et à la longueur de la construction, alors que les autres points de dérogation sont omis; qu'elle expose que les justifications dans l'acte attaqué à propos de l'omission de ces dérogations ne sont pas adéquates et que le collège n'a ainsi pas permis au fonctionnaire délégué de se faire une idée objective de la situation; que, dans une troisième branche, elle relève que la motivation du nouveau permis est identique au permis précédent, annulé par l'arrêt n^o 185.614 du 5 août 2008, et procède d'une analyse inadéquate de la situation préexistante de l'ancienne annexe; qu'elle souligne à ce propos que l'ancienne annexe n'occupait que 2/3 de la largeur de la parcelle et que le permis attaqué ne comprend aucune motivation par rapport au rehaussement des annexes lors de la construction initiale; qu'elle estime qu'il n'apparaît toujours pas des pièces du dossier que le fonctionnaire délégué ait apprécié, in concreto, la compatibilité de la construction avec le voisinage immédiat, notamment par rapport au problème de l'ensoleillement et de la luminosité de son immeuble; qu'elle constate que la partie adverse se base sur une visite sur place effectuée par les agents communaux en mai 2008 qui n'a cependant pas fait l'objet d'un rapport et soutient que la pose d'un enduit de couleur blanche sur le nouveau mur latéral ne pourra résoudre le problème du manque d'ensoleillement; qu'à propos de la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat, elle fait valoir que le plan cadastral déposé au dossier de permis d'urbanisme ne démontre pas que les constructions annexes des autres propriétés sont d'une longueur

de l'ordre de 18 mètres et construites sur la largeur des parcelles; qu'enfin, elle critique également la motivation de l'acte attaqué à propos de la hauteur du bâtiment et souligne qu'alors que le fonctionnaire délégué a demandé aux agents de la commune de se rendre sur place pour vérifier la conformité des travaux à l'ancien permis litigieux, aucun rapport du service travaux de la commune ne figure au dossier et aucune mention de l'arrêt des travaux du 27 décembre 2007 ou de l'avis négatif de la C.C.A.T.M. n'est faite;

Considérant que la première partie adverse expose à propos de la deuxième branche que les toitures plates en zone de construction fermée d'habitation ne sont pas autorisées par les prescriptions du P.C.A. 6b, qu'en ce qui concerne l'implantation de l'annexe, elle estime que "la dérogation n'était pas nécessaire étant donné que la largeur de la parcelle est de +/- 4,20 m et qu'il était donc impossible que l'annexe occupe moins des 2/3 de la largeur de la parcelle, en laissant une largeur libre de 3 m" et que "dans ce cas, la parcelle est considérée comme étroite et l'annexe peut occuper toute la largeur de la parcelle étant donné qu'en façade arrière, il existe une large baie vitrée et que la première partie de l'annexe comporte une coupole, ce qui assure un bon éclairage et une ventilation correcte des pièces d'habitation"; que, pour la hauteur de l'annexe, elle fait valoir que le fonctionnaire délégué n'a pas émis d'objection sur la façon dont les dérogations ont été sollicitées et qu'en conséquence, il était d'accord; qu'elle indique à propos de la troisième branche que le fonctionnaire délégué a examiné la compatibilité architecturale du projet avec le voisinage immédiat et notamment avec la maison de la requérante et que sa décision est motivée, que le dossier comportait une étude d'ensoleillement et un plan indiquant l'incidence des ombres portées qui démontre qu'au vu de l'orientation, "le projet n'est pas de nature à engendrer le désagrément soulevé de façon réellement significative et préjudiciable"; qu'elle rappelle qu'avant les travaux, l'annexe existante était dans le prolongement de l'habitation et ne se situait pas en fond de parcelle, que la hauteur de l'annexe proposée est inférieure à 3,50 m, hauteur maximum autorisée par le R.C.U. et que de nombreuses habitations ont une profondeur totale supérieure à 18 mètres y compris celle de la requérante; qu'elle estime que les voisins ne motivent pas leurs réclamations, souligne qu'une visite a été effectuée sur les lieux par des agents communaux qui ont constaté que les travaux étaient conformes aux plans autorisés et relève enfin que le permis fait état de l'avis défavorable de la C.C.A.T.M.;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, n'a pas examiné les moyens dans sa note d'observations et n'aborde que la question du préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant que, dans leur requête en intervention, les époux BERNICHA-KHARBOUCH exposent en quoi le projet ne déroge ni au CWATUP ni au R.C.U. de la commune de Colfontaine; qu'ils précisent que la dérogation que la commune a demandée à la suite de la réclamation de la requérante, concerne la pièce qui a été construite en premier lieu contre le bâtiment principal bien avant qu'ils n'aient acheté leur immeuble, que tous les documents requis ont été déposés et que l'enquête publique s'est régulièrement déroulée; qu'ils soutiennent que la construction litigieuse s'intègre dans le quartier;

Considérant que les articles 113 et 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP disposent comme suit :

" Art. 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Art. 114. 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^{er}, 3^o;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que des dérogations au plan communal d'aménagement ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel et qu'il appartient dès lors à l'autorité administrative de faire un usage modéré du recours à la dérogation, moyennant une motivation spécifique justifiant les raisons de recourir à ce mécanisme;

Considérant que, saisie d'une demande de régularisation d'une construction érigée sous le couvert d'un permis de bâtir qui a été annulé par le Conseil d'Etat, l'autorité chargée de se prononcer sur cette demande de permis se doit d'acquérir une connaissance précise de la situation de fait et des exigences du bon aménagement des lieux, sans que son appréciation puisse être infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant qu'en l'espèce, le projet litigieux est situé en zone de construction fermée d'habitation au P.C.A. n° 6B de Wasmes approuvé par l'arrêté royal du 1^{er} juillet 1986 qui prévoit ce qui suit :

" 4.a. Zone de construction fermée d'habitation.
(...)
- Implantation
La bâtisse se construit en ordre continu à mitoyenneté.

Sauf indication contraire figurant aux plans, la profondeur de la zone est de 12 mètres par rapport au front de bâtisse. (...)”

" 4.e. Zone de construction en annexe.

(...)

- Implantation

Sauf indication contraire figurant au plan, la profondeur de la zone d'annexe est de 6 mètres.

L'annexe n'occupera pas plus de deux tiers de la largeur de la parcelle, la largeur libre étant de 3 mètres au minimum.

Pour les parcelles étroites, l'annexe pourra éventuellement occuper toute la largeur de la parcelle à condition que la disposition des lieux permette un bon éclairage et une aération correcte des pièces d'habitation.

Un des côtés des annexes doit être construit à la limite mitoyenne.

- Hauteur

L'annexe est à rez-de-chaussée sans étage. Elle est dans le prolongement du niveau rez du bâtiment principal.

- Matériaux de Toiture.

La toiture est du même type que celle du corps principal d'habitation.

Elle peut toutefois être à un seul versant, (...)

La toiture de type plate forme, c'est -à-dire avec une pente inférieure à 10 % est également autorisée”;

Considérant que l'immeuble litigieux est également situé en aire de bâtisses en ordre continu au R.C.U. de la commune de Colfontaine, les articles 5 et 6 de ce règlement disposant comme suit :

" Article 5 : Dérogation

Conformément aux dispositions de l'article 113 du CWATUP, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, (...) dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions. Il respecte les principes suivants et se conforme aux dispositions de l'article 6 :

- l'importance de la partie du bâtiment en dérogation doit rester relativement minime par rapport à son ensemble;
- vérifier l'importance de la gêne pour l'environnement immédiat que cette dérogation est susceptible d'entraîner;
- la dérogation doit porter sur un élément vital pour le confort du logement ou de la poursuite de l'activité;
- il n'existe pas d'autres solutions techniques réalistes conformes au présent règlement.

Le collège demande l'avis de la C.C.A.T.;

Article 6 : Aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement

Toute construction nouvelle ou transformée doit tenir compte de l'environnement existant constitué de volumes construits et d'espaces non construits publics ou privés. (...)

6. a) (...) La construction nouvelle ou transformée ne peut pas nuire aux conditions de calme, d'hygiène, de sécurité et de salubrité du voisinage.

6. b) (...) La construction nouvelle ou transformée doit tenir compte des gabarits existants en largeur, profondeur et hauteur”;

Considérant que ces dispositions visent spécifiquement la bonne intégration de la nouvelle construction avec la destination générale de la zone en tenant compte notamment de l'impact sur le voisinage, tant en matière de salubrité que des gabarits

existants;

Considérant que les articles 15 et suivants du R.C.U. prévoient notamment ce qui suit :

- les bâtiments principaux sont construits en ordre continu à mitoyenneté;
- la profondeur de la bâtisse principale est de 12 mètres au maximum;
- les annexes sont accolées contre la façade arrière du bâtiment principal sis sur la parcelle. Un de leur côté au moins est établi à mitoyenneté;
- la profondeur de bâtisse annexe comprise est de 18 mètres maximum par rapport à la façade avant;
- pour les parcelles de moins de 30 mètres de profondeur, les profondeurs de bâtisses permises sont éventuellement réduites localement en fonction de la configuration des lieux de manière à maintenir des zones non bâties et de permettre une bonne aération et un ensoleillement correct de la bâtisse concernée ainsi que celles y attenantes ou voisines. Le collège demande l'avis de la C.C.A.T.M.;
- la toiture des annexes est du type plate-forme ou de pente inférieure à 10°, y compris pour sa partie éventuellement incluse dans les douze premiers mètres;

Considérant que dans son arrêt n° 185.614 du 5 août 2008, le Conseil d'Etat a jugé ce qui suit :

- " Considérant que, dans ses courriers des 3 mai et 12 juin 2007 à l'administration communale de Colfontaine, la requérante avait souligné que le projet, s'il s'implantait sur toute la largeur de la parcelle, allait lui causer un grave préjudice en matière de luminosité dans toutes ses pièces du rez-de-chaussée, étant donné la construction devant son immeuble d'un mur aveugle de près de 3 mètres de haut; que, lors de sa séance du 11 juin 2007, la seule dérogation au P.C.A. relevée par la C.C.A.T. concernait la toiture plate en zone d'habitat fermé; que la C.C.A.T. ne répond pas à la réclamation de la requérante concernant la perte d'ensoleillement mais motive son avis favorable exclusivement par le fait que «la demande n'est pas excessive et qu'il s'agit de la création de pièces de première nécessité»; que le problème de l'implantation en largeur de l'annexe n'a pas été soumise à la C.C.A.T. contrairement à ce qui est prévu aux articles 5 et 15-3 du R.C.U.;

Considérant que la demande de dérogation au P.C.A. qui a été soumise par le collège communal à l'appréciation du fonctionnaire délégué, en plus de viser la toiture plate, souligne aussi le fait que les dispositions du P.C.A. qui prévoient que les annexes n'occuperont pas plus que les 2/3 de la largeur de la parcelle, la parcelle libre étant de 3 mètres au minimum, ne peuvent être respectées en l'espèce, que le P.C.A. prévoit que pour les parcelles étroites, l'annexe pourra éventuellement occuper toute la largeur de la parcelle, et que la disposition des lieux permet un bon éclairage et une aération correcte des pièces d'habitation; que la réclamation de la requérante y est également évoquée;

Considérant que, dans sa décision du 2 août 2007, le fonctionnaire délégué accorde

la dérogation sollicitée en indiquant que le projet étant moins haut et moins profond que l'existant, l'impact au niveau de l'ensoleillement étant atténué notamment grâce à la toiture plate, ce qui répond, selon lui, à la réclamation, et qu'il s'agit de pièces nécessaires à l'obtention d'un confort minimum au XXI^e siècle, à savoir une cuisine et une salle de bain; qu'il en conclut que la dérogation est d'importance mineure et n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone à cet endroit ni son caractère architectural; qu'il accorde la dérogation «sous réserve du respect du droit des tiers»;

Considérant que, tant selon le P.C.A. que selon le R.C.U., les toitures plates sont autorisées en zone d'habitat fermé; qu'une dérogation n'était pas nécessaire sur ce point; que par contre, les autres dérogations au P.C.A. qu'impliquait le permis d'urbanisme, concernant l'implantation de l'annexe sur toute la largeur de la parcelle et sa hauteur plus élevée que le niveau du rez du bâtiment principal, n'ont pas été soumises à l'enquête publique, ni à l'avis de la C.C.A.T., contrairement à ce que prévoit l'article 114 du CWATUP; que si elles ont été sollicitées auprès du fonctionnaire délégué par la commune de Colfontaine, celle-ci ne motive pas sa proposition de dérogation par rapport à la perte de luminosité de la maison voisine;

Considérant qu'étant donné l'ampleur des transformations envisagées et l'implantation de l'annexe sur toute la largeur de la parcelle, il appartenait au fonctionnaire délégué d'examiner in concreto la compatibilité architecturale du projet avec le voisinage immédiat et notamment avec la maison de la requérante, et de motiver sa décision sur ce point, d'autant plus que cette compatibilité avait été contestée de façon circonstanciée lors de l'enquête publique; que s'il a pu estimer que dès lors que le projet présentait une hauteur et une profondeur moindre que l'annexe préexistante, avec une toiture plate, le problème d'ensoleillement allait être atténué, cette motivation ne peut constituer une réponse adéquate étant donné le contexte urbanistique particulier décrit par la requérante dans sa réclamation, qui évoquait une perte totale de luminosité et non un problème d'ensoleillement; que la considération selon laquelle «il s'agit de pièces nécessaires (salle de bains, cuisine) à l'obtention d'un confort minimum au XXI^e siècle» est à cet égard sans pertinence; qu'ainsi, les motifs de l'acte attaqué ne justifient pas qu'il a été procédé à une analyse circonstanciée de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que l'enquête publique et l'avis de la C.C.A.T. n'ont porté que sur un aspect secondaire de la demande de permis, l'inclinaison de la toiture, sans que les autres dérogations au P.C.A., concernant l'implantation et la hauteur de l'annexe en projet, aient été prises en considération; que ni la décision d'octroi de la dérogation ni la motivation de l'acte attaqué ne justifient la nécessité de recourir au mécanisme exceptionnel de la dérogation et ne permettent de comprendre les raisons pour lesquelles celle-ci a été accordée dans une mesure considérée comme compatible avec l'option urbanistique des prescriptions contenues dans le plan communal d'aménagement; que les deuxième et troisième moyens sont fondés";

Considérant que, lorsqu'une autorité administrative est saisie d'une demande à laquelle elle a donné suite en prenant une décision, et que celle-ci vient à être annulée par le Conseil d'Etat en raison d'une illégalité touchant à ses motifs, l'autorité administrative demeure saisie de la demande et doit prendre une nouvelle décision dans le respect de la chose jugée;

Considérant que c'est en méconnaissance de l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt précité que la première partie adverse a repris un acte assez similaire

dont il ne ressort toujours pas de la motivation que le fonctionnaire délégué a examiné in concreto la compatibilité architecturale du projet avec le voisinage immédiat et avec la maison de la requérante, alors que cette compatibilité avait été contestée de façon circonstanciée lors des enquêtes publiques et que l'absence de cet examen avait été critiqué dans l'arrêt n° 185.614 du 5 août 2008, précité; que si l'acte attaqué entend répondre au problème du manque de luminosité en se fondant notamment sur une visite de contrôle que l'autorité communale aurait effectuée sur les lieux pour vérifier la conformité des travaux, ou encore sur "une étude d'ensoleillement" et un "plan indiquant l'incidence des ombres portées", il convient de constater qu'aucun rapport relatif à cette visite ne figure au dossier administratif et que l'étude et les plans auxquels il est fait référence sont peu explicites quant à la situation concrète qui résulte de la présence de la nouvelle construction et des incidences de celle-ci sur la perte de luminosité pour la propriété de la requérante; qu'en estimant régler ce problème en imposant aux bénéficiaires du permis de recouvrir les parties visibles de la façade d'un enduit de couleur blanche, tout en soulignant que vu le contexte bâti, "le projet n'est pas de nature à engendrer le désagrément soulevé de façon réellement significative et préjudiciable", l'autorité s'abstient une nouvelle fois d'exposer en quoi le projet de régularisation de l'annexe litigieuse est compatible avec le bon aménagement des lieux et en quoi le problème de perte totale de luminosité invoqué par la requérante, a été appréhendé en pleine connaissance de cause et sera solutionné par la condition imposée; que, dans ces conditions, l'acte attaqué méconnaît l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 185.614 du 5 août 2008 du Conseil d'Etat; que dans cette mesure, la troisième branche du premier moyen est ainsi fondée;

Considérant que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire au terme des débats succincts,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Larbi BERNICHA et Aïcha KHARBOUCH est accueillie.

Article 2.

Est annulée la délibération prise par le collège échevinal de la commune de Colfontaine le 29 août 2007 octroyant à Larbi BERNICHA et Aïcha KHARBOUCH un permis d'urbanisme relatif à l'extension de leur immeuble par l'adjonction d'une annexe.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le premier septembre deux mille neuf par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

P. VANDERNACHT.

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 196.293 du 22 septembre 2009

A. 191.878/XIII-5298

En cause :

DEREUME Yveline,
ayant élu domicile chez
Me Joëlle DIEU, avocat,
rue des Archers 2a bte 5
7000 Mons,

contre :

1. **la Commune de Colfontaine,**
2. **la Région Wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **BERNICHA** Larbi,
ayant élu domicile
pavé de Warquignies 60
7340 Colfontaine,
2. **KHARBOUCH** Aïcha,
ayant élu domicile
pavé de Warquignies 60
7340 Colfontaine.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 20 mars 2009 par Yveline DEREUME
qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "la délibération prise par

le collège échevinal de la commune de Colfontaine le 20 janvier 2009 au terme de laquelle est octroyé à Monsieur et Madame BERNICHA et KHARBOUCH un permis d'urbanisme relatif à la régularisation des travaux d'extension de leur immeuble par l'adjonction d'une annexe";

Vu l'arrêt n° 195.693 du 1^{er} septembre 2009 accueillant la requête en intervention introduite par Larbi BERNICHA et Aïcha KHARBOUCH, annulant l'acte attaqué et décidant qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension;

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

Considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans l'arrêt n° 195.693 du 1^{er} septembre 2009; qu'il y a lieu de procéder à la rectification indiquée au dispositif,

D E C I D E :

Article unique.

L'article 2 du dispositif de l'arrêt n° 195.693 ainsi rédigé :

" Est annulée la délibération prise par le collège échevinal de la commune de Colfontaine le 29 août 2007 octroyant à Larbi BERNICHA et Aïcha KHARBOUCH un permis d'urbanisme relatif à l'extension de leur immeuble par l'adjonction d'une annexe"

doit être rectifié comme suit :

" Est annulée la délibération prise par le collège échevinal de la commune de Colfontaine le 20 janvier 2009 au terme de laquelle est octroyé à Larbi BERNICHA et Aïcha KHARBOUCH un permis d'urbanisme relatif à la régularisation des travaux d'extension de leur immeuble par l'adjonction d'une annexe".

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

P. VANDERNACHT.