

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 197.060 du 20 octobre 2009

A. 172.266/XIII-4137

En cause : **VINCENT** Dominique,
ayant élu domicile chez
Me Marie BAZIER, avocat,
rue Jaumain 16
5330 Andenne,

contre :

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

Partie intervenante :

PESTIAUX Eddy,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 avril 2006 par Dominique VINCENT qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 14 février 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Fernelmont à Eddy PESTIAUX et Sylviane SAMBON, pour la transformation d'une annexe à leur maison d'habitation située rue Collet 24 à Fernelmont;

Vu l'arrêt n° 164.580 du 9 novembre 2006 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, la demande de mesures provisoires et accueillant la requête en intervention de Eddy PESTIAUX;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 7 décembre 2006 par Dominique VINCENT;

Vu la requête introduite le 21 décembre 2006 par laquelle Eddy PESTIAUX demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 9 janvier 2007 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et les mémoires en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérante et intervenante;

Vu l'ordonnance du 10 septembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 octobre 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. BAZIER, loco Me D. de LAVELEYE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que le requérant est le voisin immédiat de la parcelle sur laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Fernelmont a autorisé l'exécution de travaux en délivrant, le 14 février 2006, un permis d'urbanisme aux époux PESTIAUX-SAMBON;

Considérant que ce permis a pour objet la transformation d'une annexe destinée à accueillir un atelier et un espace de jeux, sur un bien sis rue Collet, 24 à Fernelmont; qu'il constitue l'acte attaqué et est rédigé comme suit :

" (...) Considérant que Monsieur et Madame PESTIAUX (...) ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à ladite adresse, sur la parcelle cadastrée section A n/ 35 v, et ayant pour objet : la transformation d'une annexe;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 28 juin 2005;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14/05/1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

Art. 330, 2/ - construction d'un bâtiment 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 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës;

Attendu que des réclamations et observations ont été produites à la clôture de cette enquête;

Considérant que l'avis conforme du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 05.01.06 en application de l'article 107, § 2 - 109 - du code précité; que son avis est favorable; que son avis du 06.02.06 conforme est libellé et motivé comme suit :

« Vu que le bien est repris au plan de secteur de Namur en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que l'enquête publique réalisée conformément à l'article 330, 2/ du code wallon a suscité 1 réclamation;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- hauteur et caractère élancé du projet;
- le fait que le terrain voisin se situant en contrebas accentue l'impression de «tour» du projet;
- la perte d'ensoleillement;
- les prises de jours inconfortables pour le voisin;
- un problème quant à la position des limites mitoyennes;

Considérant qu'il n'appartient pas au permis d'urbanisme de régler les questions de limites de propriété;

Vu les plans modifiés abaissant le niveau sous corniche et total du bâtiment de telle sorte que ce dernier ne soit pas supérieur à celui du corps de logis et modifiant le positionnement des baies;

Considérant que le caractère élancé du bâtiment n'est pas en soi un motif de non-intégration du projet à son environnement;

Considérant que vu la faible hauteur du volume principal, le fait que le «volume secondaire» présente une hauteur équivalente n'est pas en soi une hérésie urbanistique;

Considérant par ailleurs que la coupe fournie par le requérant démontre à suffisance que la hauteur de l'annexe envisagée est nettement inférieure à celle du corps de logis voisin;

Considérant que la hauteur du bâtiment eu égard aux constructions voisines n'est pas excessive, que l'ombre portée sur la parcelle voisine ne le sera qu'avant midi, de manière régressive tout au long de la matinée et qu'elle le sera principalement sur l'annexe du voisin contiguë au projet;

Vu le courrier du demandeur daté du 16.12.2005;

Considérant donc que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone;

J'émet un avis FAVORABLE au projet présenté à la condition suivante :

- La brique de parement devra présenter un aspect unicolore. A cet effet, celle-ci ne présentera pas de nuance d'élément à élément et le joint sera discret afin de garantir la tonalité dominante du matériau;

Cet avis ne préjuge en rien des droits civils des tiers notamment en matière de limite de propriété»;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame PESTIAUX précités est octroyé, pour autant que l'avis conditionnel émis par Monsieur le fonctionnaire délégué en date du 06.02.06 soit respecté;
(...)"

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'erreur dans l'objet de la demande de permis, du caractère incomplet de la demande de permis et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, il soutient que la demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation d'une annexe alors qu'il s'agirait en fait de la démolition totale d'une annexe suivie de la reconstruction d'un nouveau bâtiment; qu'il observe en ce sens que l'on passe d'une annexe de quelques mètres carrés et d'un seul niveau, sur une hauteur d'à peine 2 mètres, à une construction comportant trois niveaux et atteignant plus de 3 mètres de largeur, près de 10 mètres en longueur et une hauteur totale de 6,16 mètres et que seul un mur haut de plus ou moins 1,50 mètre et long de d'environ 2 mètres, contigu à l'immeuble du requérant, semble avoir été conservé et estime qu'il ne s'agit pas ici d'une transformation au sens de l'article 84, §1^{er}, 5/, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que, dans une deuxième branche, il fait valoir que le dossier introduit aurait dû être composé en respectant les exigences de l'article 285 du CWATUP et que divers éléments énumérés dans cette disposition manquent au dossier, à savoir les coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indication des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins, l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres de chacune des limites de la parcelle, le nom des propriétaires des immeubles contigus, le numéro de police de ceux-ci, leur profil et l'indication des fenêtres faisant face aux limites latérales et postérieures du terrain du demandeur, une vue en élévation

de chacune des façades du bâtiment projeté qui doit figurer une série d'informations relatives au projet, au moins trois photos numérotées, en double exemplaire, de la parcelle ou de l'immeuble et des bâtiments contigus et voisins avec indication des différents endroits de prise de vue sur le plan de situation; que, dans une troisième branche, il dénonce une erreur manifeste d'appréciation qu'auraient commise le fonctionnaire délégué et la commune de Fernelmont en délivrant le permis sur la base d'un dossier incomplet et dépourvu de représentation de l'immeuble du requérant sur les plans, et les photos; que, à sons sens, ils n'auraient pas été en mesure de se faire une idée exacte des conséquences de la construction projetée sur la propriété du requérant, d'autant que les plans n'auraient pas renseigné une différence de 80 cm entre les niveaux de terrain, l'immeuble du requérant étant situé plus bas que celui de l'intervenant et de son épouse;

Considérant, sur les deux premières branches, qu'il n'est pas adéquat de qualifier de transformation d'une annexe l'opération qui consiste à la démolir presque entièrement en ne laissant subsister qu'un mur à rehausser, puis à construire un bâtiment de dimensions sensiblement plus importantes; qu'il ne suffit toutefois pas de dénoncer cette qualification inadéquate pour conclure à l'annulation du permis délivré; qu'il faut en effet vérifier que cette erreur de qualification renforce une erreur matérielle sur la nature des travaux et l'environnement dans lequel ils doivent se réaliser;

Considérant que le requérant soutient que le dossier de la demande n'est pas conforme aux exigences de l'article 285 du CWATUP relatif au dossier de demandes de permis de construire et de reconstruire; qu'il estime qu'il faut tirer de ces lacunes la présomption que l'administration n'a pu statuer en connaissance de cause; qu'il ajoute dans son dernier mémoire que les éléments que l'administration avait en sa possession n'étaient pas de nature à la renseigner complètement et que celle-ci n'avait pas de perception exacte de la hauteur de la construction par rapport au bâti voisin;

Considérant qu'une telle présomption n'est pas établie; qu'il revient au contraire à celui qui dénonce les lacunes du dossier de la demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande; que si le dossier était lacunaire quant aux éléments requis par le règlement pour la complétude d'une demande de permis de construire, il n'en contenait pas moins divers documents permettant de localiser et de visualiser la parcelle concernée et le projet dans son voisinage immédiat; qu'ainsi, l'autorité était en possession de photos représentant à la fois les propriétés de l'intervenant et du requérant, d'un extrait du plan cadastral

où sont figurés les bâtiments des deux propriétés, d'un plan d'implantation future montrant également l'implantation des bâtiments du requérant, d'une vue axonométrique figurant aussi l'annexe du requérant, de la réclamation introduite par le requérant et son épouse, le 12 décembre 2005, et d'un reportage photographique réalisé par l'intervenant décrivant l'ensoleillement de la propriété du requérant; que ces pièces ont ainsi pallié les lacunes du dossier de demande de permis et ont pu permettre à l'autorité compétente de se prononcer en connaissance de cause; qu'il ressort de la décision attaquée, en particulier de la motivation par référence à l'avis du fonctionnaire délégué, que l'administration a été sensible au problème de hauteur; qu'elle a en effet bien perçu l'affirmation faite au cours de l'enquête "que le terrain voisin se situant en contrebas accentue l'impression de «tour» du projet" et qu'elle consacre plusieurs considérants à la question des hauteurs qui traduisent une perception exacte de la situation; que le requérant reste en défaut d'établir concrètement que la décision se fonde sur une information insuffisante ou que l'administration a été induite en erreur; qu'en ces branches, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant ne développe la troisième branche du moyen, prise de l'erreur manifeste d'appréciation, que par renvoi à la deuxième branche du moyen qui est basée sur le caractère lacunaire du dossier; que cette branche n'est pas fondée; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant quant au bon aménagement des lieux; que le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis; qu'il ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste; que si le permis autorise la construction d'une nouvelle annexe nettement plus haute que celle du requérant à laquelle elle s'accolle, cette autorisation a été justifiée par le fonctionnaire délégué au regard des exigences de l'urbanisme et adoptée par l'administration communale sans qu'il soit montré qu'il s'agisse là d'une décision qu'aucune administration raisonnable n'aurait pu prendre; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de l'absence de motivation de l'avis du fonctionnaire délégué et du permis d'urbanisme; que, dans une première branche, il soutient que le fonctionnaire délégué n'a pas répondu aux observations qu'il a faites dans le cadre de l'enquête publique ou que ses réponses sont insuffisantes; qu'il admet l'affirmation du fonctionnaire délégué relative au rabaissement du niveau du faîte de l'annexe future, qu'il juge "correcte", mais souligne que "l'abaissement est de 30 cm vers une hauteur de 6,16 m"; que, quant au fait observé par le fonctionnaire délégué, que le volume secondaire est aussi haut que le volume

principal, il estime qu'il s'agit bien d'une "hérésie" puisque le bâtiment projeté deviendra le volume principal et prendra le pas sur l'autre, appelé "corps de logis"; que, quant à la perte d'ensoleillement, il s'appuie sur un rapport d'ensoleillement et de luminosité daté du 19 avril 2006 et soutient que la diminution sera importante; qu'il ajoute que le fait que la perte ne se produira qu'avant-midi est irrelevante pour le motif qu'il ne peut être obligé de vivre dans des pièces ombragées et privées de luminosité en matinée; que, dans une seconde branche, il reproche à la première partie adverse de n'avoir adopté aucune motivation propre, ni fait sienne la motivation jugée inexistante du fonctionnaire délégué; qu'il expose aussi que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas un avis conforme pris sur la base de l'article 109 du CWATUP et que la commune a eu tort considérer cet avis comme un avis conforme et de lui avoir attribué une portée et une importance qu'il n'a pas en droit;

Considérant que dans son dernier mémoire, il insiste sur l'obligation qu'a l'autorité d'examiner les réclamations formulées pendant l'enquête et d'exprimer les raisons de ne pas s'y rallier; qu'il revient sur l'absence de réponse suffisante à ses objections sur la hauteur du bâtiment, son importance plus grande que le corps de logis et la perte de luminosité;

Considérant, sur la première branche, qu'il est inexact d'affirmer, comme le fait le requérant, que le fonctionnaire délégué n'a pas répondu aux objections formulées lors de l'enquête publique; que le requérant critique, en effet, une par une les réponses fournies par le fonctionnaire délégué et montre ainsi que la motivation permet aux réclamants de comprendre les raisons pour lesquelles leurs objections n'ont pas été retenues, même s'ils restent en désaccord avec la position adoptée; qu'en ce qu'il dénonce "l'hérésie" commise, le requérant reproche à nouveau une erreur manifeste d'appréciation; que, sur ce point, on ne peut raisonnablement soutenir que le volume secondaire projeté par l'intervenant et son épouse deviendrait le volume principal, car, en termes de volume précisément, l'annexe litigieuse reste moins importante que le corps de logis; qu'en cette branche le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que le collège des bourgmestre et échevins s'est référé à l'avis du fonctionnaire délégué qu'il reproduit intégralement dans le corps de l'acte attaqué, qu'il a imposé au demandeur de respecter la condition mise par le fonctionnaire délégué dans cet avis et qu'il a fait siennes les raisons pour lesquelles le fonctionnaire délégué a estimé que le permis pouvait être octroyé; que la mention d'un avis "conforme" au sein de l'acte attaqué, alors qu'il s'agit d'un avis simplement favorable, est sans incidence en l'espèce parce que la rédaction de l'acte attaqué révèle que l'avis y est également mentionné comme favorable et prononcé en

application de l'article 107, §2, du CWATUP; qu'il est clair aussi que le dossier est étranger aux hypothèses visées à l'article 109 du CWATUP; qu'au demeurant, un avis conforme favorable n'empêcherait pas l'autorité compétente de refuser le permis demandé; que le permis attaqué répond dès lors aux exigences de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge du requérant.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.