

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 206.925 du 23 août 2010

A. 196.816/XIII-5608

En cause : **LACROIX** Marcel,
ayant élu domicile chez
Me Baudouin VAN OVERSTRAETEN, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles,

contre :

la Commune de Les Bons Villers,
ayant élu domicile chez
Me Michel FADEUR, avocat,
rue Léon Bernus 66
6000 Charleroi.

Partie intervenante :

MALCHAIR Thibault,
ayant élu domicile
rue de la Fontaine 6
6210 Rèves.

--

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

Vu la requête unique introduite le 15 juin 2010 par Marcel LACROIX, en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré, le 17 mars 2010, par le collège communal de Les Bons Villers, à Thibault MALCHAIR et ayant pour objet la transformation d'une habitation en restaurant avec appartement de fonction sur un bien sis à Rèves, rue de la Fontaine n° 6 et cadastré 2^{ème} division, section A, n/ 126e;

Vu la requête introduite le 6 juillet 2010 par laquelle Thibault MALCHAIR demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 4 août 2010 fixant l'affaire à l'audience publique du 19 août 2010 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Baudouin VAN OVERSTRAETEN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Olivia BOSQUET, loco Me M. FADEUR, avocat, comparaissant pour la partie adverse et M. Thibault MALCHAIR comparaissant en personne;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 23 décembre 2009, Thibaut MALCHAIR introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation en restaurant avec appartement de fonction sur un bien sis à Rèves, rue de la Fontaine n/ 6 et cadastré 2^{ème} division, section A, n/ 126e.

Le bien visé est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979. Le requérant, Marcel LACROIX, indique, pour sa part, qu'il est propriétaire des parcelles n^{os} 118d et 120e, lesquelles jouxtent le bien faisant l'objet de la demande de permis.

2. Le 12 mars 2010, le conseiller en aménagement du territoire et urbanisme de la partie adverse remet un avis défavorable circonstancié.

3. Le 17 mars 2010, le collège communal de la commune de Les Bons Villers octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" [...]

Vu les plans et photos joints à la demande;

Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande;
Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé en date du 23/12/2009 et qu'un accusé de réception a été délivré le 27/01/2010 qui stipule que le dossier est complet et qu'il ne requiert pas d'étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien;

Considérant qu'il n'existe pas pour l'ensemble du territoire communal, ou pour une partie de celui-ci, de schéma de structure communal ou de règlement communal d'urbanisme en vigueur;

Considérant que le bien sous demande n'est pas repris dans le périmètre d'un plan communal approuvé;

Considérant que le bien sous demande n'est pas situé dans le périmètre d'un permis de lotir en vigueur;

Vu la configuration des lieux qui vise sur [sic] une aire villageoise de dernière extension où se mêlent des habitations unifamiliales et des exploitations agricoles comprenant un corps de logis et des hangars, ainsi que le cadre bâti environnant qui est composé d'habitations de type traditionnel et leurs dépendances, qui sont organisées en ordre semi-fermé à gauche et en ordre ouvert à droite;

Vu la configuration et le profil étroit de la voirie ainsi que de ses abords au droit du bien sous demande et dans les environs de celui-ci, qui empêche le croisement des véhicules ainsi que le stationnement en dehors de l'emprise du domaine public;

Vu la configuration des bâtiments existant sur la parcelle sous demande, qui visent une habitation de type traditionnel et ses dépendances, constituée par un volume simple, avec deux niveaux complets sous corniche, surmonté par une toiture à deux pentes égales avec faîte parallèle à la voirie, qui est implanté suivant un recul de +/- 6m3989 de l'alignement et qui est complété par un ensemble d'annexes, sans étage, surmontée par des toitures à une pente, qui sont attenantes à droite et à l'arrière du volume principal et qui tiennent lieu de garage, de remise, de cuisine et de pigeonnier;

Considérant que le projet porte en particulier sur la rénovation et le réaménagement intérieur du volume principal, sur la démolition des annexes existantes, ainsi que sur la construction d'une nouvelle annexe d'une emprise de 28m², qui sera adossée à l'arrière du volume principal, qui comportera deux niveaux complets sous corniche et qui sera surmontée par une toiture plate d'une hauteur de 5m95 à l'acrotère, aux fins d'aménager un établissement de restauration au rez-de-chaussée, comprenant une pièce d'accueil pour le public et des sanitaires, à l'avant, ainsi qu'une cuisine, salon et des locaux techniques à l'arrière;

Considérant que le bâtiment et la nouvelle annexe seront complétés par une terrasse d'une emprise de +/- 42m², à l'arrière, qui se prolongera à une distance de +/- 13m50 au-delà de la façade arrière du volume principal, qui sera implantée sur des piliers et dont le seuil du plancher sera situé à une hauteur de 2m96 au-dessus du terrain naturel;

Considérant que le projet accueillera deux zones de stationnement dans l'emprise exclusive de la parcelle; la première d'une capacité de trois emplacements qui sera située dans la zone de recul, entre l'alignement et la façade avant du volume principal; la seconde d'une capacité également de trois emplacements, qui sera aménagée à l'arrière du volume secondaire, sous la terrasse en surplomb, et dont l'accès se fera depuis un passage le long de la façade latérale droite; qu'au surplus, une place de stationnement sera également accessible le long de la façade latérale des bâtiments;

Considérant que le projet convient à la destination générale de la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Charleroi;
Considérant qu'en vertu de l'article 107, §1, 2a) modifié du Code précité, les actes et travaux projetés sont dispensés de l'avis du Fonctionnaire délégué;
Considérant que le projet a été soumis à l'avis du Service régional d'incendie à la date du 28/01/2010; que l'avis rendu par celui-ci le 04/03/2010 est favorable sous réserve de conditions à la réalisation du projet;
Considérant que les recommandations du Service régional d'incendie contribuent à la sécurité des installations et du public qu'elles accueilleront; qu'il y a lieu de s'y rallier et d'exiger que celles-ci soient strictement respectées;
Considérant l'avis du Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme de la commune de Les Bons Villers, du 12/03/2010, qui est libellé comme suit :

« Le Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme;

Vu le projet, qui, à l'analyse, amène les remarques et observations suivantes :

A/ INCOMPATIBILITÉ DE LA FONCTION AVEC LE VOISINAGE

- L'activité principale du projet, qui est de type "horeca", générera des incidences en terme de bruit (déplacement des personnes et des véhicules) et d'odeurs (évacuation des cuisines);
- L'activité aura potentiellement lieu à des heures non courantes pour un commerce normal (soirée et prolongement tard en soirée);
- Compte tenu de la configuration des lieux et des bâtiments projetés, et en particulier de la proximité vis-à-vis de ceux-ci avec le bâti environnant, il est à craindre que les incidences générées par l'activité projetée pourraient être incompatibles avec le voisinage et pourraient porter atteinte à la quiétude et au bien-être de celui-ci;

B/ TYPOLOGIE DES ANNEXES

- Le corps de logis principal est actuellement adjoint d'une série d'annexes, sans étage, qui sont attenantes à l'arrière, sur la gauche et sur la droite, et qui s'étendent sur une profondeur de +/-7m au-delà de la façade arrière dudit corps de logis;
- Le projet prévoit la suppression de l'ensemble de ces annexes et la construction d'une annexe de type rez + 1, surmontée par une toiture plate, qui sera attenante à l'arrière du corps de logis et qui s'étendra jusqu'à 4m20 au-delà de la façade arrière du volume principal;
- La nouvelle annexe projetée dans le prolongement de l'habitation, à l'arrière, est disproportionnée, ne respecte pas la hiérarchie des volumes et ne s'intègre pas au bâti existant, compte tenu du gabarit et de la typologie proposés (gabarit de l'ensemble du bâti sur deux niveaux complets amené à une profondeur totale de +/- 12m80!);
- Ladite annexe aura un impact très négatif vis-à-vis du voisinage, compte tenu du gabarit et de la typologie proposés : effet de masse dans la zone de cours attenante à l'arrière des habitations voisines;

C/ STATIONNEMENT

- Le projet prévoit l'aménagement d'une aire de stationnement d'une capacité de trois véhicules, à l'avant, d'une aire de stationnement d'une capacité également de trois véhicules à l'arrière et permettra le stationnement d'un véhicule en long du bâtiment, pour une capacité totale de 7 véhicules hors voirie;
- L'offre en stationnement pourrait être insuffisante sur le site du projet, compte tenu des places offertes et en regard de la capacité des installations ouvertes au public et du personnel qui y sera occupé;
- La voirie est étroite au droit et dans les environs du projet et ne permettra pas d'absorber le surplus de stationnement qui ne pourrait pas être accueilli sur le site;
- Le projet révèle un déficit potentiel en places de stationnement, qui est susceptible de générer des problèmes de circulation en voirie (report du stationnement en long de voirie) et des conflits de voisinage (report du stationnement sur les propriétés voisines);

D/ DÉBORDEMENT DANS LA ZONE DE COURS ET JARDINS

- L'aire de stationnement projetée à l'arrière des bâtiments sera située dans une zone considérée en tant que cours et jardins et qui est normalement dévolue aux seules activités de détente et de loisir;
- Le projet prévoit de prolonger la nouvelle annexe par une terrasse sur piliers, qui sera située à une hauteur de +/- 2m96 pris au niveau du sol, et qui s'étendra sur une profondeur de +/-13m20 au-delà de la façade arrière du volume principal;
- L'aire de stationnement et la terrasse en surélévation qui sont projetés à l'arrière du volume principal, s'étendent profondément dans la zone de cours et jardins et sont susceptibles d'être source de nuisance pouvant porter atteinte à la quiétude, au bien-être, et à l'intimité du voisinage (bruits dus au déplacement des personnes et des véhicules et à l'occupation de la terrasse par les personnes - vues plongeantes sur le voisinage depuis la terrasse);

Emet : Un avis défavorable sur le projet proposé;

Recommande : Le refus du permis»;

Considérant que le projet permettra d'améliorer la qualité d'un bâtiment qui présente actuellement un bon état général mais qui ne répond plus aux derniers critères en matière d'isolation et de confort;

Considérant que le projet permettra de supprimer des annexes qui forment un ensemble hétéroclite et pour partie vétuste qui encombre la zone de cours et jardins;

Considérant que le projet permettra la mise en place d'une activité artisanale d'économie locale de type horeca valorisant les produits et la culture du terroir;

Considérant que le nouveau logement projeté à l'étage est de bonne qualité, qu'il disposera d'un accès séparé, qu'il propose une superficie suffisante et qu'il satisfait aux critères minimaux de salubrité en vigueur;

Considérant que l'annexe projetée à l'arrière du volume principal présente une typologie qui ne convient pas aux formes générales de l'habitat de la région, compte tenu de la toiture plate, et qui ne respecte pas la hiérarchie des volumes, compte tenu de la hauteur sous corniche proposée qui dépasse, à l'acrotère, le niveau de la gouttière du volume principal, mais que celle-ci sera peu visible depuis la voirie et qu'elle propose une volumétrie simple et des façades sobres qui ne compromettent pas l'architecture du bâti existant et qui lui apportent une touche contemporaine;

Considérant que les plans ne font apparaître aucun local ou installation dédié à l'entreposage des déchets; que l'activité principale qui est projetée est toutefois potentiellement génératrice de déchets en quantité relativement importante, qui pour le moins excédera celle d'un ménage classique; qu'il convient dès lors de prévoir un aménagement spécifique pour le stockage des déchets générés par le projet; que celui-ci devra être configuré et implanté de manière à ne pas importuner le voisinage;

Au vu de ce qui précède,

Décide : le permis est octroyé aux conditions suivantes :

Art. 1^{er} : Le titulaire du permis veillera à ce qu'une installation pour le stockage des déchets soit aménagée sur le site; que celle-ci soit d'une capacité suffisante pour contenir les déchets générés par l'activité horeca et qu'elle soit configurée et implantée de manière à ne pas importuner le voisinage (local clairement désigné ou petit volume fermé à distance suffisante);

Art. 2 : Le projet devra être conforme aux recommandations émises par le Service régional d'incendie dans son avis en date du 04/03/2010.

Art 3. : Le projet sera, pour le surplus, conforme aux plans de bâtisse joints à la demande et qui ont été dressés par M. PLOMTEUX Yves, Architecte";

Considérant que, par requête introduite le 6 juillet 2010, Thierry MALCHAIR, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant, quant à la recevabilité du recours, que le requérant soutient que l'affichage du permis d'urbanisme n'a été effectué que mi-avril 2010; qu'il fournit à cet égard deux attestations émanant de voisins qui confirment cette affirmation; qu'il affirme n'avoir pu visualiser cet avis qu'à son retour de vacances, soit le 19 avril 2010 et avoir pris connaissance du contenu du permis litigieux à l'occasion de sa visite à l'administration communale du 20 mai 2010;

Considérant que la partie adverse affirme que le recours est tardif; qu'elle soutient qu'"il ressort des éléments du dossier que l'avis a été affiché pendant la première quinzaine d'avril"; qu'elle estime qu'"il importe peu à cet égard que la partie requérante ait été en vacances à l'étranger, ce qui n'est d'ailleurs pas établi mais simplement affirmé [, dès lors que] la partie requérante devait veiller à prendre connaissance avec diligence du contenu de la décision qu'elle présente comme lui faisant grief";

Considérant qu'à la suite de la note d'observations et du rapport de l'auditeur, le requérant dépose deux documents tendant à établir qu'il était en vacances du 9 au 18 avril 2010 étant un relevé de dépenses effectuées avec une carte de crédit ainsi qu'une attestation d'un voisin portant sur la location d'un camping-car pour ladite période;

Considérant que, par télécopie du 17 août 2010, la partie adverse a fait parvenir une nouvelle attestation émanant d'un installateur en électricité et chauffage qui, dans le cadre de l'établissement d'un devis, certifie avoir vu, le 9 avril 2010, l'avis d'urbanisme affiché; qu'elle soutient qu'"il est dès lors acquis que l'affichage est antérieur au 09.04.2010";

Considérant que le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié, est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant; que celui-ci peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale; que, dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit; que le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante; que la preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut;

Considérant qu'en l'espèce, quatre attestations relatives à l'affichage du permis sont déposées; que deux ont été rédigées, à l'initiative du requérant, par des voisins qui déclarent que l'affichage du permis litigieux s'est opéré vers la mi-avril; que la troisième, déposée à l'initiative de la partie adverse, émane du bénéficiaire du permis lui-même, lequel affirme avoir procédé à l'affichage "endéans les deux premières semaines du mois d'avril 2010"; qu'une telle affirmation n'est guère précise, la première semaine du mois d'avril étant à cheval sur le mois de mars; que, surtout, elle émane d'une partie intéressée à la solution du litige;

Considérant qu'à suivre les voisins du requérant, le permis aurait été affiché vers la mi-avril 2010, tandis qu'à suivre l'entrepreneur, il l'aurait été au moins à partir du 9 avril 2010;

Considérant qu'indépendamment de la question de la crédibilité de ces attestations, il y a lieu de rappeler que la preuve de la tardiveté du recours incombe à celui qui l'invoque, et qu'à cet égard, aucun élément avancé par la partie adverse n'établit que l'avis d'urbanisme aurait été affiché avant le 9 avril 2010, date de l'attestation de l'entrepreneur, à supposer qu'elle constitue un élément de preuve; qu'en partant de cette date, il y a lieu de constater que le requérant dépose des documents suffisamment probants, notamment un relevé de dépenses effectuées avec sa carte de crédit, établissant que le 9 avril, il s'est trouvé avec un camping-car loué, successivement à Couvin puis en France, aux alentours de Macon, et que le 17 avril 2010, il se trouvait successivement aux environs de Gevrey-Chambertin et Senlis;

Considérant que ni la partie adverse ni la partie intervenante n'établissent que le requérant pouvait avoir connaissance de l'existence du permis avant le 9 avril 2010; qu'il est à suffisance établi que le requérant était absent du 9 au 17 avril 2010 au moins, et qu'il n'a pu prendre connaissance de l'existence du permis avant le 18 avril 2010;

Considérant que le requérant prétend aussi n'avoir pu prendre connaissance du permis avant sa visite à l'administration communale le 20 mai 2010; que, cependant, l'éventuelle interruption du délai ne pourrait bénéficier au requérant que s'il démontre qu'il a cherché activement et dans un délai raisonnable à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale et que la longueur du délai qui s'est écoulé entre le jour où il prétend avoir découvert l'existence du permis et celui où il a pris connaissance de son contenu est, en majeure partie, imputable à l'administration communale de Les Bons Villers, ce qu'il ne démontre pas, se contentant à l'audience d'affirmer qu'il ne s'était pas jusqu'alors inquiété de l'ampleur des travaux;

Considérant que, quoi qu'il en soit, compte tenu de ce qu'il est à suffisance établi que le requérant n'a pu prendre connaissance de l'existence du permis que le 18 avril 2010, voire le 17 au soir, il suffit de constater que le délai de 60 jours pour introduire le recours devant le Conseil d'Etat n'était pas encore expiré le 15 juin 2010, jour de l'introduction du présent recours; que l'exception d'irrecevabilité du recours ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant soulève un premier moyen pris "de la violation du principe général de l'obligation de motivation interne des actes administratifs, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, du défaut de pertinence et d'adéquation de la motivation avancée et de l'excès de pouvoir, de la violation des principes généraux du droit du raisonnable et de proportionnalité, de la violation des principes généraux de bonne administration que sont le devoir de minutie et le principe de préparation des décisions administratives avec soin ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, pris isolément et en conjonction avec les articles 1^{er}, § 1^{er}, et 27 du CWATUPE [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie]"; que, dans une première branche, il reproche à l'auteur de l'autorisation entreprise d'avoir délivré celle-ci "sans même faire référence aux nombreux griefs développés dans l'avis du conseiller en aménagement du territoire et urbanisme de la commune, qui est pourtant cité in extenso dans le corps de l'acte, concernant l'incompatibilité de la fonction avec le voisinage (A), le stationnement (C) et le débordement dans la zone de cours et jardins (D) alors que la partie adverse avait l'obligation, dès lors qu'elle avait sollicité l'avis de son conseiller en aménagement du territoire et urbanisme, d'exposer les motifs pour lesquels elle pensait devoir s'écarter de son avis défavorable"; que, dans une deuxième branche, il fait grief à la partie adverse "d'avoir considéré que les caractéristiques du bâtiment en projet étaient compatibles avec le bon aménagement des lieux alors qu'elle reconnaît expressis verbis dans l'acte attaqué que «l'annexe projetée à l'arrière du volume principal présente une typologie qui ne convient pas aux formes générales de l'habitat de la région, compte tenu de la toiture plate, et qui ne respecte pas la hiérarchie des volumes, compte tenu de la hauteur sous corniche proposée qui dépasse, à l'acrotère, le niveau de la gouttière du volume principal»"; qu'il estime que la justification de s'écarter de l'avis du conseiller en aménagement n'est pas pertinente dès lors que, tout d'abord, "l'appréciation selon laquelle l'annexe sera peu visible depuis la voirie est erronée" et ne tient en tout cas pas compte de la visibilité du projet litigieux au départ des propriétés avoisinantes et que, ensuite, "la référence à une volumétrie simple n'est qu'un artifice, une diversion qualitative, là où l'objection au projet litigieux était essentiellement quantitative"; que, enfin, selon lui, la motivation

de l'acte attaqué ne répond pas aux griefs articulés dans l'avis du conseiller tenant au caractère disproportionné de l'annexe en projet, au non-respect de la hiérarchie des volumes et à l'effet de masse dans la zone de cours attenante à l'arrière des habitations voisines; que, dans une troisième branche, il reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir autorisé un projet de transformation d'une habitation en restaurant pour un bien situé en zone d'habitat à caractère rural sans avoir examiné concrètement la compatibilité de cette activité avec le voisinage;

Considérant que la partie adverse soutient que le dossier permet d'écarter les nuisances mises en exergue dans l'avis précité du conseiller en aménagement dès lors que "l'activité d'Horeca n'est pas susceptible d'induire plus de bruit que les activités du voisinage lorsque surtout elles émanent de personnes physiques qui ont de très larges plages horaires de loisirs [sic]"; que, selon elle, "l'acte attaqué a pris soin de mettre en exergue les motifs qui ont amené l'autorité administrative à octroyer le permis"; que, s'agissant en particulier des difficultés de stationnement, elle fait valoir que le projet prévoit sept places de parking;

Considérant que la partie intervenante insiste sur l'état d'esprit qui a présidé à l'introduction de sa demande de permis, à savoir conserver les caractéristiques villageoises de son bien, en repartant des surfaces bâties existantes pour les adapter à leurs nouvelles fonctions; qu'elle fait encore valoir que "le développement du car-port à l'arrière du volume principal ne fait que se substituer à d'anciennes annexes [érigées à la limite de sa] propriété avec celle de Monsieur LACROIX, alors que le nouveau car-port en est distant d'environ cinq mètres"; qu'il observe enfin que la terrasse sur la toiture du car-port est "strictement privative et sera entourée de panneaux préservant l'intimité des uns et des autres";

Considérant, quant à la première branche, que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, 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; qu'ensuite 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; qu'enfin l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant qu'afin de statuer de façon éclairée, l'autorité administrative est tenue de solliciter les avis que les normes législatives ou réglementaires lui imposent de recueillir; qu'elle peut également, si elle s'estime insuffisamment

informée, procéder d'initiative à d'autres consultations; que l'autorité doit par ailleurs permettre aux administrés de comprendre, par la motivation de ses actes, pour quelles raisons elle a décidé dans un sens déterminé; que cette obligation s'impose également lorsque la consultation à laquelle l'auteur d'une décision administrative a procédé, est facultative; qu'en effet, lorsque celui-ci sollicite un avis, il doit le prendre en considération quand bien même il n'était pas tenu de le demander; que le respect de cette obligation doit ressortir de la motivation de l'acte adopté;

Considérant qu'en l'espèce, rien ne permet de conclure que l'avis du conseiller en aménagement du territoire et urbanisme de la commune, émis le 12 mars 2010 et reproduit intégralement dans l'acte attaqué, a été dûment pris en considération étant donné que la lecture de la décision litigieuse ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur s'est écarté de l'analyse et de la conclusion sans appel contenues dans ce rapport; qu'en réalité, l'examen des nuisances mises en lumière dans cet avis et touchant au voisinage, au stationnement et au débordement dans la zone de cours et jardins ne trouvent aucun écho, ou, à tout le moins, aucune contradiction pertinente dans l'acte attaqué; que, par exemple, si l'acte entrepris consacre un motif aux zones de stationnement créées par le projet litigieux, son auteur ne rencontre pas l'objection, émise dans l'avis, quant à l'insuffisance de ce dispositif alors qu'il note par ailleurs que la configuration et le profil étroit de la voirie ainsi que de ses abords empêchent le croisement des véhicules ainsi que le stationnement en dehors de l'emprise du domaine public; qu'il en est de même de l'objection relative à la construction en hauteur d'une terrasse importante dans la zone de cours et jardins; que, partant, la première branche du moyen est sérieuse;

Considérant, quant à la deuxième branche, laquelle porte plus spécialement sur l'aspect architectural du bâtiment projeté, que l'acte attaqué contient, sur cet élément, le motif particulier suivant :

" Considérant que l'annexe projetée à l'arrière du volume principal présente une typologie qui ne convient pas aux formes générales de l'habitat de la région, compte tenu de la toiture plate, et qui ne respecte pas la hiérarchie des volumes, compte tenu de la hauteur sous corniche proposée qui dépasse, à l'acrotère, le niveau de la gouttière du volume principal, mais que celle-ci sera peu visible depuis la voirie et qu'elle propose une volumétrie simple et des façades sobres qui ne compromettent pas l'architecture du bâti existant et qui lui apportent une touche contemporaine";

Considérant qu'outre le fait que ce considérant ne répond pas à toutes les objections soulevées par le conseiller (ainsi est-il du caractère disproportionné de la nouvelle annexe et surtout de son impact négatif vis-à-vis du voisinage), la teneur des justifications alléguées par l'auteur de l'acte entrepris (faible visibilité depuis la voirie

et volumétrie simple) ne rencontrent pas à suffisance les critiques, qui ne peuvent être considérées comme mineures, mises en lumière dans la première partie de ce motif; que la deuxième branche du moyen est sérieuse;

Considérant, quant à la troisième branche du moyen, qu'il y a lieu tout d'abord de rappeler qu'aux termes de l'article 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), "la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles" et que "les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage"; qu'ainsi, il appartient à l'autorité de vérifier si l'activité non résidentielle et non agricole envisagée est compatible avec le voisinage; qu'elle doit pour ce faire tenir compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques de l'installation en projet avec celles des constructions et activités existantes du voisinage;

Considérant qu'en l'espèce, aucun motif de l'acte entrepris ne permet d'attester que son auteur a procédé à un examen in concreto des conséquences de l'implantation d'un restaurant à cet endroit et donc de sa compatibilité avec le voisinage; qu'en effet, l'auteur de l'autorisation litigieuse se contente d'affirmer "que le projet convient à la destination générale de la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Charleroi"; que l'absence d'un examen effectif des circonstances de l'espèce est d'autant plus étonnante que l'analyse à laquelle s'était livrée le conseiller en aménagement concluait clairement à l'incompatibilité de cette fonction avec le voisinage; que, partant, la troisième branche du moyen est sérieuse;

Considérant qu'un des moyens de la requête pouvant être tenu pour sérieux, il n'y a pas lieu, à ce stade de la procédure, d'examiner les autres qui, à les supposer sérieux, ne pourraient pas conduire à une suspension plus étendue;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant invoque deux types de préjudice, lesquels prennent principalement appui sur l'avis précité du conseiller de la partie adverse; que, tout d'abord, il insiste sur les incidences liées à l'exploitation d'un projet Horeca, à savoir, principalement, le bruit, les odeurs, le charroi automobile dans une rue étroite et le manque d'emplacements de parking; qu'ensuite, il fait état d'incidences liées aux caractéristiques de la construction en projet : rupture architecturale, effet de masse de la construction en projet et atteinte

à son intimité; qu'en outre, selon lui, "quand bien même elle ne serait accessible qu'aux occupants de l'appartement de fonction attenant au restaurant en projet - quod non -, la vue plongeante offerte sur l'ensemble de la terrasse et du jardin du requérant, ainsi d'ailleurs qu'à l'intérieur de sa maison, constitue à elle seule un préjudice grave et difficilement réparable justifiant la suspension de l'acte attaqué"; qu'à l'appui de ses allégations, il produit un reportage photographique;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse soutient qu'aussi bien les incidences liées à l'exploitation d'un projet Horeca que celles tenant aux caractéristiques de la construction autorisée sont "ponctuelles, accessoires, hypothétiques et non avérées" et ne peuvent constituer un préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant que la partie intervenante ne consacre aucun développement quant aux différents types de préjudice vantés par le requérant;

Considérant que les nuisances inhérentes à l'implantation d'un restaurant dans une zone qui n'est pas principalement destinée à cette fonction ne peuvent être qualifiées de "ponctuelles, accessoires ou hypothétiques", surtout dans l'hypothèse où l'auteur de l'acte entrepris les a précisément ignorées; que les circonstances de l'espèce et le reportage photographique déposé par le requérant rendent plausibles les nuisances particulières liées au charroi automobile, à la problématique des emplacements de parking, aux caractéristiques architecturales du bâtiment projeté ainsi qu'à la perte substantielle d'intimité dans le chef du requérant; qu'à cet égard, les plans annexés au permis attaqué montrent qu'aucune protection visuelle n'est prévue à partir de la terrasse vers la propriété du requérant et qu'un escalier extérieur permet l'accès à cette terrasse à partir du restaurant; que, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le risque de préjudice grave et difficilement réparable doit dès lors être tenu pour établi;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Thibault MALCHAIR est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré, le 17 mars 2010, par le collège communal de Les Bons Villers, à Thibault MALCHAIR et ayant pour objet la transformation d'une habitation en restaurant avec appartement de fonction sur un bien sis à Rèves, rue de la Fontaine n° 6 et cadastré 2^{ème} division, section A, n/ 126e.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.