

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 208.948 du 16 novembre 2010

A. 197.352/XIII-5649

En cause : **VANDERSCHUEREN** André,
ayant élu domicile chez
Me Pierre DEFOURNY, avocat,
place de Bronckart 1
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Seraing,**
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.

Parties intervenantes :

1. **LOVATO** Laurent,
2. **HANNART** Stéphanie,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Nathalie VAN DAMME et
Emilie MORATI, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

--

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

Vu la requête unique introduite le 9 août 2010 par André VANDERSCHUEREN qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 12 mai 2010 par le collège communal de la ville de

Seraing à Laurent LOVATO et Stéphanie HANNART, relatif à la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain sis à Seraing (Boncelles), rue du Forestier, 42 (dossier 058803/0452);

Vu la requête introduite le 30 août 2010 par laquelle Laurent LOVATO et Stéphanie HANNART 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} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 29 septembre 2010, convoquant les parties à comparaître le 29 octobre 2010 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me P. DEFOURNY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me E. MORATI, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 27 juillet 2009, Laurent LOVATO et Stéphanie HANNART introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de la ville de Seraing ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Seraing, rue Forestier et cadastré section B, n^{os} 883 R 21 et 382 M.

Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, approuvé par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

Il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé.

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé.

La propriété, directement voisine de André VANDERSCHUEREN, fait quant à elle partie d'un lotissement (constitué de deux lots) dont les prescriptions urbanistiques définissent la zone aedificandi dans laquelle doivent s'implanter les nouvelles constructions (article 2 des prescriptions urbanistiques).

2. Le terrain considéré a une largeur de 12,70 mètres et une profondeur de 130 mètres. Préalablement à l'introduction de cette demande, Laurent LOVATO et Stéphanie HANNART avaient sollicité, le 3 février 2009, un avis préalable de la ville de Seraing; le 25 février 2009, en réponse à cette demande, la ville leur a adressé un courrier les informant que "les passages latéraux ne pourront être inférieurs à trois mètres"; le 10 juillet 2009, revenant sur son courrier du 25 février 2009, la ville a signalé aux demandeurs de permis qu'étant donné "(...) l'étroitesse du terrain, les rectifications apportées au projet [à savoir, un empiètement de 70 cm sur la seule longueur de la cuisine et sur un étage au lieu d'un empiètement de 70 cm sur toute la longueur de la maison et sur deux étages, ainsi que la suppression du garage] suite aux remarques émises par le service des Autorisations pour conserver la largeur de 3 mètres des passages latéraux et sachant que les voisins immédiats, Monsieur et Madame GRAINDORGE-BELLE, ont donné leur accord pour l'excroissance projetée (5,50 m x 0,70 m), nous sommes en mesure de vous communiquer un avis favorable sur votre demande".

3. Une enquête publique est organisée par la ville de Seraing du 5 au 20 octobre 2009 en vertu de l'article 330, 2/ du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine (CWATUP), le bâtiment projeté présentant une profondeur supérieure à 15 mètres (16,30 mètres) et dépassant de plus de 4 mètres l'immeuble situé sur la parcelle contiguë. Elle suscite quatre lettres de réclamations, dont celle de André VANDERSCHUEREN à laquelle est jointe une simulation des ombres générées par la nouvelle construction. Cette simulation conclut comme suit : " la majeure partie de la façade latérale mais surtout une partie de la façade arrière, orientée sud-ouest, et où se trouve la pièce de vie principale (salon et salle à manger)

sont ombragées partiellement voire entièrement une bonne partie de la journée du mois d'octobre jusqu'au mois de mars".

4. Le 2 décembre 2009, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur la demande. Il se lit notamment comme suit :

" Afin de réduire l'ombrage porté par le projet sur l'habitation de M. et Mme VANDERSCHUEREN-JENNES, sans pour autant placer totalement le futur bâtiment dans l'ombre du bâtiment de M. et Mme GRAINDORGE-BELLE, le recul envisagé sera réduit de 2,00 m. Un plan d'implantation modifié devra nous parvenir avant la délivrance éventuelle du permis".

5. Le 7 janvier 2010, Laurent LOVATO et Stéphanie HANNART communiquent au fonctionnaire délégué une lettre d'observations en réponse à la lettre de réclamations introduite par André VANDERSCHUEREN dans le cadre de l'enquête publique.

6. A la même date, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. Il se rallie à l'analyse circonstanciée du collège communal, considère que la problématique de la perte d'ensoleillement de la propriété d'André VANDERSCHUEREN est avérée et propose en conséquence que l'habitation soit alignée avec le volume principal de l'habitation de celle-ci. Il considère que le cas échéant, une nouvelle enquête publique devra être organisée.

7. Le 24 février 2010, le collège communal de la ville de Seraing délivre le permis d'urbanisme sollicité.

8. Le 14 avril 2010, le collège communal considère que des "informations complémentaires sont parvenues au Service Public de Wallonie postérieurement à l'avis émis par le fonctionnaire délégué daté du 07/01/2010; Considérant dès lors que cet avis pourrait s'en voir être modifié" et décide "d'annuler le permis octroyé en date du 24 février 2010 et de solliciter à nouveau l'avis du fonctionnaire délégué sur base des éléments qui précèdent et du rapport du collège communal du 2 décembre 2009".

9. Le 21 avril 2010, le fonctionnaire délégué émet l'avis suivant :

" [...] Considérant que même si les informations qu'il contient permettent de relativiser le résultat de la simulation d'ombrage réalisée par le voisin plaignant, il convient que le bâtiment soit aligné avec le volume principal de l'habitation de M. VANDERSCHUEREN, de manière à limiter à son maximum le recul de la façade arrière par rapport à celle de ladite habitation;

Cet avis annule et remplace celui émis en date du 7 janvier 2010".

10. Le 12 mai 2010, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect de conditions limitativement énumérées.

Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Le 17 juin 2010, André VANDERSCHUEREN prend connaissance de l'acte attaqué, suite à la communication par la partie adverse du dossier administratif à son conseil, par courrier du 16 juin 2010;

Considérant que, par requête introduite le 30 août 2010, Laurent LOVATO et Stéphanie HANNART, bénéficiaires du permis attaqué, demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande à être mise hors de cause; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué est un permis d'urbanisme que le collège communal de la ville de Seraing a délivré en précisant qu'il n'y avait pas lieu de suivre la proposition du fonctionnaire délégué qui préconisait un alignement avec le bâtiment voisin; que, selon elle, il s'agit en conséquence d'un acte administratif qu'a adopté seul le collège communal, de sorte que la Région wallonne n'a pas participé à l'élaboration de celui-ci et n'a adopté aucun acte susceptible de recours;

Considérant que, quelles que soient les raisons de l'abstention du fonctionnaire délégué et quelle que soit son opinion, favorable ou défavorable, sur le projet autorisé par le permis d'urbanisme délivré par une commune, il prend part à la procédure administrative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que les moyens soulevés n'étaient pas fondés et n'appelaient que des débats succincts;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la méconnaissance de la valeur réglementaire de la norme imposant une distance minimale de trois mètres entre la construction et la limite séparative des fonds, de la violation des articles 1^{er}, §§ 1^{er} et 3, 113 et 114 du CWATUP, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir, de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs prévue par la loi du 29 juillet 1991, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, il affirme que

"conformément à une norme à valeur réglementaire qui n'a pu être identifiée par le requérant, une distance minimale de trois mètres est imposée entre le mur latéral non mitoyen d'une construction et la limite de propriété", que cette distance minimale de trois mètres qui est imposée pour toute nouvelle construction non mitoyenne, n'a pas été respectée en l'espèce comme en atteste la demande de permis d'urbanisme qui postule une dérogation aux prescriptions urbanistiques applicables au bien afin de pouvoir réaliser un empiètement latéral de la cuisine sur une largeur de 70 centimètres, vu l'étroitesse du terrain, qu'aucune dérogation à une norme ayant valeur réglementaire n'a été accordée par l'autorité compétente, à savoir le Gouvernement wallon ou le fonctionnaire délégué, dans le respect des articles 113 et 114 du CWATUP; qu'il estime que le simple fait que les propriétaires de la parcelle voisine aient donné leur accord pour cet élargissement, ne peut dispenser l'autorité de statuer sur la demande de dérogation; que la partie adverse "a ainsi violé la valeur réglementaire de la norme, de même que les articles 1 et 78 du CWATUPE, qui définissent les règlements communaux comme des instruments de fixation, ce qui leur confère une valeur réglementaire" et qu'elle "a excédé ses pouvoirs et manqué au principe de bonne administration"; qu'à l'audience, il fait valoir que la distance minimale de 3 m entre la construction et la limite séparative des fonds est une règle de conduite que la ville de Seraing applique lors de l'examen des demandes de permis d'urbanisme; que, dans une deuxième branche, il rappelle que l'article 114 du CWATUP attribue exclusivement compétence au Gouvernement wallon ou au fonctionnaire délégué d'accorder, de manière facultative et à titre exceptionnel, des dérogations, et notamment une dérogation à une norme ayant valeur réglementaire visée à l'article 113 du CWATUP, que l'article 114 du CWATUP implique en outre le respect préalable des mesures particulières de publicité et des consultations de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité; qu'il conclut que la partie adverse était dès lors incompétente pour pouvoir accorder la dérogation qu'elle a implicitement mais certainement accordée en autorisant la construction projetée, en ce compris l'empiètement en dehors de la zone de construction; que, subsidiairement et surabondamment, il estime que la partie adverse ne pouvait se dispenser du respect des mesures particulières de publicité et de consultation; que, dans une troisième branche, il affirme, à titre subsidiaire et dans l'hypothèse où le Conseil d'Etat estimerait que la partie adverse justifie de sa compétence d'accorder une dérogation à une norme à caractère réglementaire, que celle-ci n'a pas justifié le caractère exceptionnel de la dérogation accordée, ni exposé la raison pour laquelle cette dérogation ne porterait pas atteinte au caractère architectural et à l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions; qu'en toute hypothèse, selon lui, il ressort notamment des prescriptions urbanistiques du lotissement dont fait partie son immeuble, qu'une distance latérale de 4 mètres était alors imposée, de sorte que si la partie adverse

impose, en cas de lotissement notamment, pareille distance, il est contraire au bon aménagement des lieux de réduire cette distance à 2,30 mètres, a fortiori sans aucunement motiver la justification de cette dérogation;

Considérant, sur les trois branches confondues, que, selon l'article 2, § 1^{er}, 3/, du règlement général de procédure, toute requête en annulation doit contenir un exposé des moyens, c'est-à-dire l'indication d'une irrégularité ou d'une illégalité de nature à entraîner l'annulation de l'acte attaqué, avec mention précise de la règle de droit qui serait violée et aussi de la manière dont elle l'aurait été; qu'en l'espèce, le requérant se contente de dénoncer la violation "d'une norme à valeur réglementaire qui n'a pu être identifiée par [lui]" et qui imposerait, selon lui, une distance minimale de trois mètres entre le mur latéral non mitoyen d'une construction et la limite de propriété; que pareille argumentation ne peut être assimilée à un moyen de droit au sens de l'article 2, § 1^{er}, 3/ du règlement précité; qu'en toute hypothèse, s'il ressort des prescriptions urbanistiques du lotissement dont fait partie l'immeuble du requérant qu'une distance latérale de 4 mètres est imposée aux propriétaires des lots, cette obligation n'est pas applicable à la parcelle des intervenants qui ne fait pas partie de ce lotissement;

Considérant que, certes, à l'audience, le requérant avance que la distance minimale de 3 mètres est une ligne de conduite suivie par la partie adverse, ce que celle-ci reconnaît; qu'il s'agit cependant d'un argument tardif, qui aurait pu être soulevé dans la requête et qui, partant, est irrecevable; qu'au demeurant, il y a lieu de rappeler que la partie adverse peut s'en écarter, non pas moyennant le respect des articles 113 et 114 du CWATUP, inapplicables, mais moyennant due motivation, ce qu'elle a fait; que le moyen est imprécis et, partant, irrecevable, ou à tout le moins non fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il estime tout d'abord que la partie adverse n'a pas répondu adéquatement à sa réclamation concernant la perte d'ensoleillement; qu'il affirme que la réponse de la partie adverse à cet égard selon laquelle "une construction vient s'implanter sur une parcelle contiguë, il y a une perte évidente d'intimité pour les occupants des immeubles existants et une augmentation de l'ombrage porté sur les parcelles voisines", est une réponse stéréotypée énonçant une évidence; que, par ailleurs, la partie adverse n'avance pas de justification raisonnable de s'écarter des avis du fonctionnaire délégué qui a imposé à deux reprises l'alignement de la façade arrière avec celle de la façade arrière du volume principal de sa propriété afin de limiter la perte d'ensoleillement; qu'il affirme que la seule et unique justification

donnée pour s'écarter de cet avis, à savoir que le futur bâtiment de Laurent LOVATO et Stéphanie HANNART se trouverait totalement dans l'ombre de l'immeuble de Francis GRAINDORGE et Jocelyne BELLE, ce qui ne correspondrait pas à un bon aménagement des lieux, constitue une balance des intérêts en présence alors qu'il est "manifeste" que l'autorité aurait dû privilégier l'intérêt des personnes occupant déjà les lieux par rapport à l'intérêt d'un candidat bâtisseur dont le projet va lui occasionner des nuisances graves et alors qu'une maison de moindre importance, implantée dans le même alignement que les propriétés voisines, comme préconisé par le fonctionnaire délégué, n'engendrerait que peu, voire pas de perte d'ensoleillement pour lui; qu'il existe donc, selon lui, une disproportion manifeste entre le bénéfice que les époux LOVATO-HANNART tireront de l'implantation ainsi autorisée par la partie adverse et le dommage qu'il subira; qu'il estime qu'à défaut de refuser le permis, l'avis du fonctionnaire délégué aurait donc dû à tout le moins être suivi et qu'en s'en écartant de la sorte, la première partie adverse a méconnu le principe de bonne administration et a commis une erreur manifeste d'appréciation dans le bon aménagement des lieux; qu'enfin, il prétend que la première partie adverse n'avance pas de justification raisonnable à la condition de n'imposer qu'un recul réduit de deux mètres et que l'argument suivant lequel la solution retenue par la première partie adverse permet seule, au contraire de celle suggérée par le fonctionnaire délégué, de disposer de deux emplacements de parking à l'avant de leur habitation n'est pas raisonnablement justifié; qu'à son estime, c'est en effet à nouveau en raison essentiellement de la longueur de la construction, que les possibilités d'aménager des places de parking devant l'immeuble se trouveraient réduites si la façade arrière de l'immeuble litigieux était aligné avec celle de son immeuble; qu'il observe que le stationnement n'est par ailleurs pas interdit dans la rue du Forestier; qu'il fait valoir qu'une vue aérienne des lieux permet de constater que l'orientation de la très grande majorité des constructions récentes du quartier ont été implantées pour limiter autant que possible leur impact sur la propriété voisine; qu'à son estime, il est donc manifestement déraisonnable pour l'autorité d'affirmer que "cette solution permet au nouveau bâtiment de s'intégrer de manière optimale et harmonieuse dans le contexte bâti et non bâti avoisinant, au vu notamment de l'implantation des constructions rue du Forestier";

Considérant que l'exigence de motivation formelle des actes administratifs individuels, telle qu'elle résulte de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, implique l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait qui lui servent de fondement; que si un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis

délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que la partie adverse n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est rédigé notamment comme suit :

" [...] Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant: le projet est concerné par l'article 330, 2/ du CWATUPE, à savoir le bâtiment projeté présente une profondeur supérieure à 15 m (16,30 m) et dépasse de plus de 4 m l'immeuble situé sur la parcelle contiguë;

Considérant que 4 réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant le rapport du Collège communal sur la demande de permis d'urbanisme traitée en séance du 02/12/2009 décidant de clôturer l'enquête et d'émettre un avis favorable, motivé comme suit :

- 1 des 4 réclamations a été introduite par M. GRAINDORGE, propriétaire de l'immeuble situé sur la parcelle voisine (n/ 44). Ce dernier avait pourtant marqué son accord sur la demande de principe;
- le zinc est un matériau fortement usité, sa couleur (grise) s'associe bien avec la teinte des briques envisagées. Pour rappel, l'enquête publique porte sur la profondeur du bâtiment (+ de 15 m) et non sur son architecture;
- le projet n'est pas disproportionné, il est simplement présenté avec le faîtage perpendiculaire à la voirie, ce qui est normal vu l'étroitesse de la parcelle. L'espace latéral de 3,00 m habituellement imposé est prévu;
- le projet présente une hauteur de 7,88 m au faîte et un recul moyen de 14,89 m, ce qui est acceptable car d'une part, le recul moyen des constructions dans la rue est de 14,40 m et, d'autre part, la hauteur de l'immeuble de M. GRAINDORGE est de 9,23 m au faîte et 4,52 m sous-corniche;
- une douzaine d'immeubles dans les rues avoisinantes dont 3 dans la rue du Forestier sont revêtues de toitures avec faîtage perpendiculaire à la voirie et de hauteur semblable à ce projet;
- la façade latérale sera séparée de celle du numéro 40 de 7,40 m;
- une construction vient s'implanter sur une parcelle contiguë, il y a une perte évidente d'intimité pour les occupants des immeubles existants et une augmentation de l'ombrage porté sur les parcelles voisines;
- contrairement à la lecture d'une réclamation, un lotissement n'est pas sensé appliquer les règles générales dans une rue ou un quartier, c'est d'ailleurs, faut-il le rappeler, le lotisseur qui soumet les prescriptions urbanistiques, en ce, compris le gabarit, la hauteur, la teinte en général des matériaux;
- M. GRAINDORGE en consultant la vue axonométrique soit en nos services, soit celle affichée sur le terrain a pu prendre connaissance du gabarit du futur bâtiment et donc le comparer au sien;

[...]

Vu l'avis du Fonctionnaire délégué daté du 21/04/2010 ;

Considérant que, dans cet avis, le Fonctionnaire délégué estime que, même si les informations contenues dans le courrier de M. et Mme LOVATO-HANNART du 05/01/2010 permettent de relativiser le résultat de simulation d'ombrage réalisée par le voisin plaignant, il convient que le bâtiment soit aligné avec le volume principal de l'habitation de M. VANDERSCHUEREN, de manière à limiter à son maximum le recul de la façade arrière par rapport à celle de ladite habitation;

Vu la réclamation émise par M. et Mme VANDERSCHUEREN-JENNES datée du 17/10/2009;

Considérant que, afin de réduire l'ombrage porté par le projet sur l'habitation de M. et Mme VANDERSCHUEREN-JENNES sans pour autant placer totalement le futur bâtiment dans l'ombre du bâtiment de M. et Mme GRAINDORGE-BELLE, il est nécessaire de réduire le recul envisagé de 2,00 m;

Considérant que la réduction de 2,00 m du recul envisagé constitue le meilleur aménagement des lieux au vu des dimensions de la parcelle sur laquelle le projet doit s'implanter (la parcelle étant très étroite et très profonde) et de l'implantation des deux habitations voisines;

Qu'en effet, l'alignement du nouveau bâtiment avec le volume principal de l'habitation de M. et Mme VANDERSCHUEREN aurait pour effet de placer totalement le futur bâtiment dans l'ombre de l'immeuble de M. et Mme GRAINDORGE-BELLE, ce qui ne correspond pas à un bon aménagement des lieux;

Qu'au contraire, la solution préconisée permet à la fois de limiter l'ombrage sur l'immeuble VANDERSCHUEREN-JENNES et, partant, d'apporter une réponse concrète et pertinente à la crainte émise par ces derniers durant l'enquête publique de voir leur immeuble plongé dans un ombrage durant les mois d'hiver, sans pour autant placer totalement le futur bâtiment dans l'ombre du bâtiment de M. et Mme GRAINDORGE-BELLE;

Que par ailleurs, cette solution permet au nouveau bâtiment de s'intégrer de manière optimale et harmonieuse dans le contexte bâti et non bâti avoisinant, au vu notamment de l'implantation des constructions rue du Forestier. Qu'en outre cette solution à l'avantage de permettre aux titulaires du permis de disposer de places de parking à l'avant de leur habitation alors que la rue du Forestier ne dispose pas d'accotement et que la nouvelle construction n'est pas pourvue d'un garage;

Qu'en tout état de cause, l'incidence de la nouvelle construction sur l'immeuble des conjoints VANDERSCHUEREN-JENNES n'engendrera aucune charge anormale de voisinage étant entendu que ces immeubles se situent en zone d'habitat au plan de secteur, zone qui est à l'heure actuelle largement urbanisée;

Qu'au vu de l'ensemble de ces considérations, on peut considérer que l'implantation du nouveau bâtiment tel que repris dans le plan d'implantation modifié du 19/02/2010 est conforme au bon aménagement des lieux et qu'il n'y a pas lieu de suivre la proposition du Fonctionnaire délégué;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame LOVATO-HANNART est octroyé.

Les titulaires du permis devront respecter les conditions suivantes :

- afin de réduire l'ombrage porté par le projet sur l'habitation de M. et Mme VANDERSCHUEREN-JENNES, sans pour autant placer totalement le futur bâtiment dans l'ombre du bâtiment de M. et Mme GRAINDORGE-BELLE, le recul envisagé sera réduit de 2,00 m, conformément au plan d'implantation modifié, reçu le 19/02/2010 ;

[...]" ;

Considérant qu'il ressort de la motivation qui précède, que la partie adverse a répondu à la réclamation du requérant, notamment en ce qui concerne la perte d'ensoleillement; que cette réponse, qui prend en considération les caractéristiques concrètes des lieux, n'est pas une réponse stéréotypée et permet au requérant de comprendre les motifs pour lesquels le permis a été délivré par l'autorité communale et pourquoi ses objections n'ont pas été retenues; que, par ailleurs, le permis attaqué reproduit la teneur de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et expose les raisons pour lesquelles le collège communal estime ne pas pouvoir se rallier à cet avis non contraignant; qu'à cet égard, le requérant ne précise pas en quoi la réponse de l'acte attaqué à l'avis du fonctionnaire délégué serait insuffisante ou inexacte;

Considérant qu'en affirmant que l'autorité aurait dû privilégier l'intérêt des personnes occupant déjà les lieux par rapport à l'intérêt d'un candidat bâtisseur dont le projet va occasionner des nuisances graves à l'une d'entre elles alors que l'implantation du projet dans le même alignement que les propriétés voisines n'engendrerait que peu, voire pas de perte d'ensoleillement pour celle-ci, le requérant tente de substituer son appréciation de l'opportunité du projet et du bon aménagement des lieux à celle de la partie adverse; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité administrative et du requérant quant au bon aménagement des lieux; que le Conseil d'Etat ne peut censurer l'appréciation de la partie adverse que dans le cas d'une erreur manifeste; qu'à cet égard, il n'est pas contesté que l'implantation modifiée à la demande de la partie adverse est de nature à réduire l'ombrage porté, dans le projet initial, sur l'habitation du requérant, ni que l'implantation retenue évite de placer totalement le futur bâtiment dans l'ombre du bâtiment de Francis GRAINDORGE et Jocelyne BELLE; que, partant, en considérant que l'implantation retenue constitue le meilleur aménagement des lieux au vu des dimensions de la parcelle sur laquelle le projet doit s'implanter (la parcelle étant très étroite et très profonde) et de l'implantation des deux habitations voisines, la première partie adverse n'a pas pris une décision entachée d'erreur manifeste d'appréciation, à savoir une décision qu'aucune administration raisonnable n'aurait pu prendre;

Considérant, pour le surplus, que, contrairement à ce qu'allègue le requérant, les avis du fonctionnaire délégué n'imposent pas l'alignement de la façade

arrière du bâtiment en projet avec celle de la façade arrière du volume principal de la propriété du requérant afin de limiter la perte d'ensoleillement, mais bien un alignement de la façade avant du bâtiment en projet à la façade avant du volume principal de l'habitation du requérant;

Considérant, enfin, que le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle le motif selon lequel la solution retenue présente en outre "l'avantage de permettre aux titulaires du permis de disposer de places de parking à l'avant de leur habitation alors que la rue du Forestier ne dispose pas d'accotement et que la nouvelle construction n'est pas pourvue d'un garage", serait, eu égard aux caractéristiques des lieux, manifestement déraisonnable, sauf à substituer son appréciation, en opportunité, à celle de la partie adverse, ce que le Conseil d'Etat ne peut faire; que le second moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il s'ensuit que les conclusions de l'auditeur proposant le rejet du recours peuvent être suivies;

Considérant qu'il n'y a dès lors pas lieu de procéder à l'examen de la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Laurent LOVATO et Stéphanie HANNART est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

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 du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize novembre deux mille dix par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.