CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 210.616 du 21 janvier 2011

A. 197.126/XIII-5634

En cause : 1. **LUCARELLI** Enzo,

2. **MEJIAS** Maria Isabelle,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
place Verte 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Verlaine**,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège,

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.

Partie intervenante :

la Société anonyme FIDUCIAIRE RENSON,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur.

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

Vu la requête unique introduite le 2 août 2010 par Enzo LUCARELLI et Maria Isabelle MEJIAS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision prise par le collège communal de la commune de Verlaine le 10 juin 2010, octroyant un permis d'urbanisme à la société anonyme FIDUCAIRE RENSON ayant pour objet l'extension de bureaux sis rue Hamente, 12 à Verlaine, sur une parcelle cadastrée, section B, n° 566N;

Vu l'arrêt n° 206.845 du 27 juillet 2010 rejetant la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la requête en intervention introduite le 16 août 2010 par la société anonyme FIDUCIAIRE RENSON;

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

Vu le rapport de Mme MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure**;**

Vu l'ordonnance du 3 novembre 2010 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 1er décembre 2010 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me E. KIEHL, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, Mme MICHIELS, 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 4 juin 2009, Noël RENSON, agissant au nom et pour le compte de la société anonyme (S.A.) FIDUCIAIRE RENSON, introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une maison abritant actuellement des bureaux par l'agrandissement de l'annexe arrière existante et la création, sur celle-ci, d'un niveau supplémentaire constitué de deux volumes à toiture plate, l'objectif étant la création de six nouveaux bureaux.

La demande comprend notamment un reportage photographique, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et une note de présentation et de justification du projet.

Le bien est situé à Verlaine, rue Hamente, 12, et est cadastré section B, n° 566n. Il est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme du 20 novembre 1981.

Le bien appartenait initialement à la S.A. COGES. A la suite d'une fusion intervenue le 21 février 2008 avec effet rétroactif au 1er octobre 2007, entre cette société et la S.A. FIDUCIAIRE RENSON, cette dernière est devenue propriétaire de l'immeuble litigieux. La S.A. FIDUCIAIRE RENSON, bénéficiaire du permis litigieux, déclare louer le premier étage du bâtiment sis au nos 14-16 de la rue Hamente, dont l'usufruit appartient à la S.A. RENSON-CONSEILS et la nue-propriété à Noël RENSON.

Le 20 mars 1992, le bâtiment litigieux a fait l'objet d'un premier permis "de bâtir", délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Verlaine à la S.A. FIGESCO, autorisant la construction de bureaux sous la forme d'une annexe à toiture plate, d'un seul niveau et située à l'arrière du volume principal.

Les requérants sont propriétaires et occupent la maison voisine, sise rue Hamente, 10. Enzo LUCARELLI y exerce sa profession de comptable indépendant.

La présente demande fait suite à une première demande de permis ayant donné lieu à une décision de refus du collège communal de Verlaine le 7 mai 2007, à une seconde demande à laquelle la S.A. COGES semble avoir renoncé en cours de procédure, et à une troisième demande, ayant abouti à deux décisions d'octroi, le 27 août 2007 et le 7 juillet 2008, respectivement retirées le 26 novembre 2007 et le 15 décembre 2008, à la suite des deux recours introduits par les requérants au Conseil d'Etat, devenus sans objet (recours A. 185.720/XIII-4769 et arrêt n° 186.349 du 17 septembre 2008; recours A. 189.642/XIII-5088 et arrêt n° 192.283 du 9 avril 2009).

2. Une enquête publique est organisée du 1er au 15 juillet 2009 et suscite une lettre de réclamations des requérants, à laquelle est annexée une copie de leurs deux précédents recours au Conseil d'Etat.

3. Le 28 juillet 2009, la commission communale consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable

sur la demande de permis, soulignant "la nette amélioration du projet par rapport au précédent".

4. Le 20 août 2009, la commune de Verlaine délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande de permis ḍurbanisme.

5. Le 5 octobre 2009, le collège communal émet un avis favorable sur la demande, reproduit dans l'acte attaqué.

6. Le 19 novembre 2009, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande, également reproduit in extenso dans l'acte attaqué.

7. Le 10 juin 2010, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, notifié aux requérants le 21 juin 2010 et rédigé notamment comme suit :

" [...]

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

Considérant que cette notice est complète;

Considérant que le projet consiste en la transformation et l'agrandissement de l'immeuble abritant actuellement les bureaux de la S.A. FIDUCIAIRE RENSON; qu'il s'agit de créer 5 bureaux en ajoutant un étage à l'arrière du bâtiment existant qui ne comporte actuellement qu'un rez-de-chaussée; que cette extension est implantée à l'extrémité de la parcelle de la S.A. FIDUCIAIRE RENSON, à l'opposé de la propriété des riverains qui se plaignent des nuisances du projet;

Considérant que, selon les informations communiquées par la demanderesse de permis, les nouveaux bureaux construits ne seront pas destinés à accueillir de nouveaux employés; que l'objectif de cette construction est seulement d'améliorer le bien-être du personnel actuel de la société; qu'il n'y aura pas d'augmentation des mouvements de véhicules par jour;

Considérant qu'il n'y a aucun travail de déboisement;

Considérant que le terrain faisant l'objet de la demande de permis ne présente pas une qualité biologique ou patrimoniale particulière;

Considérant qu'aucune modification du relief du sol n'est réalisée;

Considérant que le projet n'engendre pas d'odeur ni de bruit significatifs; qu'en particulier, le projet ne prévoit pas l'augmentation de la puissance des installations de climatisation; que les installations existantes sont suffisantes à réguler le climat de l'extension à construire;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le projet n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le terrain objet de la demande de permis est repris au plan de secteur de Huy-Waremme en zone d'habitat à caractère rural; que l'article 27 du CWATUP définit cette zone comme suit :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

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»;

Considérant que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence et l'exploitation agricole;

Considérant que les activités de la S.A. FIDUCIAIRE RENSON sont une activité de service au sens de l'article 27 du CWATUP;

Considérant, à l'examen du dossier de demande de permis et des plans joints, que l'esthétique générale du projet s'intègre de manière efficace dans le contexte bâti et non bâti existant; que la volumétrie et le gabarit projetés ne sont pas excessifs au regard des potentialités de la parcelle et de la fonction du bâtiment; que le principe de hiérarchie des volumes est respecté;

Considérant que le SDER entend assurer la structuration des Villes et Villages, favoriser la mixité des fonctions et des activités en veillant à assurer à chacune de ces fonctions des conditions de développement satisfaisantes;

Considérant que le bien est situé en cœur de village dans un site caractérisé par sa diversité d'activité : résidence, commerces, services, bâtiments sociaux et culturels, lieu de culte, etc.; que cette diversité participe de la vie sociétale et répond aux besoins de la population;

Considérant que le présent projet s'inscrit dans une densification de l'urbanisation articulée de manière structurée dans le quartier et dans le maillage existant, qu'il crée une mixité des fonctions et des activités en veillant à assurer à chacune de ces fonctions des conditions de développement satisfaisantes;

Considérant que la S.A. FIDUCIAIRE RENSON a son siège d'exploitation à cette adresse depuis une trentaine d'années;

Considérant, à l'heure actuelle, que 25 personnes occupent le site concerné; qu'aujourd'hui, les employés se retrouvent à 4 voire à 5 personnes dans certaines pièces; que les plans de la situation actuelle et le reportage photographique joint à la demande sont suffisamment explicites quant au caractère inadéquat de ces conditions de travail;

Considérant que l'agrandissement sollicité aujourd'hui ne vise nullement à permettre une augmentation du nombre d'employés, mais tente uniquement d'assurer de meilleures conditions de travail aux employés actuels et d'améliorer l'accueil de la clientèle;

Considérant que les fonctions principales de la zone d'habitat à caractère rural sont présentes dans les environs du projet; que le projet ici proposé n'affecte pas de telles fonctions qui, aujourd'hui déjà, ne sont pas présentes sur le terrain concerné;

Considérant [que] l'impact du projet sur le voisinage, et, en particulier, sur la propriété de Monsieur et Madame LUCARELLI est tout à fait admissible au regard des charges normales du voisinage, comme il est exposé ci-dessous en réponse à la réclamation qu'ils ont formulée dans le cadre de l'enquête publique;

[...]

Vu la réclamation de Monsieur et Madame LUCARELLI du 15 juillet 2009 et réceptionnée durant le délai légal de l'enquête;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- difficulté de circulation et de parcage en cas d'augmentation de 20 postes de travail;
- nuisances sonores liées à de nouvelles unités de refroidissements;
- risque de vues directes sur la propriété voisine;
- perte de vue et de luminosité;
- projet similaire, voire identique aux précédents, ne résolvant pas les difficultés déjà soulevées lors des précédentes demandes;
- incompatibilité avec la destination de la zone;
- gabarit trop important;

Considérant, d'une manière générale, que la demande de permis porte sur l'extension de locaux de bureaux situés sur un bien sis rue Hamente, 12 à Verlaine, cadastré section 8, n°566n; qu'il s'agit de l'extension d'un immeuble de bureaux existant depuis près de 25 ans; que, comme déjà précisé ci-dessus, la demande précise que l'extension a pour objectif d'assainir une sur-occupation des locaux actuels devenue inconfortable; que la demanderesse justifie l'option architecturale par le fait que la configuration de la parcelle, en pente vers la voirie, rend peu praticable l'extension au rez-de-chaussée en fond de parcelle, sous peine d'enterrer les locaux et de les rendre dès lors peu adapté aux fonctions à accueillir;

Qu'effectivement, l'extension en rez-de-chaussée nécessiterait un éclairage naturel en toiture, susceptible d'engendrer des surchauffes, et constituerait un milieu de travail fermé, très inconfortable voire oppressant;

Considérant que la demande porte sur un projet qui a fait l'objet de modifications substantielles par rapport aux projets antérieurs;

Considérant que, dans le cadre de l'enquête publique, le voisin LUCARELLI a néanmoins déposé une réclamation; qu'il considère que le projet nouveau «ne résout pas les difficultés déjà soulevées lors des précédentes requêtes»; que le projet «se distingue fort peu» des précédentes demandes et que dès lors «le projet n'est nullement compatible avec la destination principale de la zone ni avec le voisinage»;

Considérant que, contrairement à ce qu'expose le réclamant, le nouveau projet soumis à demande présente des modifications importantes qui rencontrent, de manière claire, les objections soulevées à l'encontre des projets antérieurs;

Considérant, d'une part, que la justification du parti urbanistique de la rehausse plutôt que de l'extension enterrée est pertinente pour les motifs exposés ci-dessus;

Considérant, d'autre part, que si l'extension projetée maintient le parti d'une rehausse du bâti existant à l'arrière du volume principal, pareille occupation de l'arrière zone n'est pas en soi contestable, en l'absence de document réglementaire ou même indicatif qui préciserait l'affectation de la zone d'habitat rural et/ou prévoirait une zone de cours et jardin;

Qu'en l'espèce, comme le relève la demanderesse de permis dans sa note de présentation du projet, «de ce côté de la rue Hamente, il n'est pas rare que des annexes s'étendent jusqu'en fond de parcelle, notamment sur la parcelle n°571n et sur la parcelle n°566z, située à moins de 50 mètres du projet, occupée quasi intégralement sur toute sa profondeur (+/- 30m) par un atelier de boucherie»;

Considérant que si la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur privilégie la résidence et les exploitations agricoles, elle peut accueillir également des activités de service pour autant [que] la destination principale de la zone ne soit pas mise en péril et que ces activités soient compatibles avec le voisinage;

Que l'implantation de bureaux est une activité de service; que celle-ci ne constitue pas une fonction qui met en péril la résidence, destination principale de la zone d'habitat, et peut être autorisée, en zone d'habitat, sans être nécessairement l'accessoire d'un bâti résidentiel;

Considérant, dès lors, que la décision d'autoriser ou non une extension pour un immeuble de bureaux doit s'apprécier en opportunité à l'aune du bon aménagement des lieux et des nuisances potentielles du projet, donc de sa compatibilité avec le voisinage;

Que cette analyse est confirmée par le Conseil d'Etat qui estime, à cet égard, que «Lorsque les lieux ne sont couverts que par un plan de secteur, rien n'interdit en principe de construire dans l'espace réservé généralement aux cours et jardins, celui-ci étant inclus dans une zone d'habitat. Par contre, il appartient à la commune d'examiner le projet au regard du bon aménagement des lieux, l'espace situé à l'arrière d'une habitation étant destiné à la détente et aux loisirs» (C.E., n°181.447, 21 mars 2008);

Considérant, en l'espèce, que le collège ne partage pas l'avis des réclamants, qui tentent dimposer leur propre conception du bon aménagement des lieux, pour les motifs développés ci-dessous;

Considérant que si l'extension projetée constitue une rehausse, non pas «en surplomb» mais en contrehaut de la propriété du réclamant, le bâti rehaussé d'un seul niveau est désormais repoussé à 8 mètres des limites de propriété du réclamant, alors qu'il était implanté à 3,70 mètres dans le précédent projet; que ce bâti présente désormais une toiture plate à une hauteur de 5,85 mètres, alors que la toiture en pente du précédent projet culminait à 7,89 mètres;

Que ce recul important d'un bâti sensiblement abaissé est de nature à diminuer considérablement les inconvénients de l'extension pour les voisins; que la perte de luminosité pour les riverains, compte tenu de l'éloignement et du gabarit sera insignifiante; que la perte de vue latérale, compte tenu de l'écartement, sera tout à fait réduite;

Considérant, par ailleurs, que le projet nouveau supprime la vue droite provenant du nouveau bâtiment face au jardin des réclamants, en prévoyant une fenêtre sablée; que la baie jouxtant le volume principal est sise face à un pignon aveugle de la propriété du réclamant, de sorte que son impact n'est pas significatif; que néanmoins, afin d'éviter tout risque d'atteinte à l'intimité, cette baie devrait être rendue translucide; que l'accès à la toiture plate, dénoncée par les réclamants, n'est pas un accès d'agrément; qu'il sera strictement limité à usage d'entretien;

Considérant que l'extension projetée n'offre pas la place pour une vingtaine de postes de travail supplémentaires dans des conditions de travail adaptées; que sa dimension est adéquate pour permettre le maintien sur le site de la S.A. FIDUCIAIRE RENSON vu sa taille actuelle;

Considérant qu'il n'appartient pas à l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme de réfuter davantage des réclamations purement spéculatives, aucunement démontrées par les éléments objectifs du dossier;

Considérant qu'à supposer même que le nouvel aménagement rende possible, à l'avenir, l'accueil d'emplois nouveaux, la société demanderesse dispose dans la rue, comme le relève la notice d'évaluation des incidences, d'un parking d'une capacité d'une vingtaine de véhicules à environ 150 mètres du lieu d'activité;

Considérant que les installations de conditionnement d'air actuellement en place ne génèrent pas de nuisances particulières; qu'elles ne seront ni déplacées ni modifiées; que leur puissance est suffisante pour servir l'extension projetée;

Considérant, en conclusion, que le projet sollicité s'inscrit dans un contexte urbanistique hétérogène, tant du point de vue des fonctions que du point de vue du bâti; que, par son écartement de la propriété susceptible d'être affectée et par la diminution de son gabarit, il constitue une extension du bâti qui n'engendre pas d'inconvénients anormaux de voisinage; qu'il construit un jeu de volumes plats présentant une unité certaine; que les parements en bois de la rehausse distinguent clairement les volumes en extension du volume principal; que la partie de toiture plate existante non couverte par l'extension projetée sera verdurisée; que le projet, par sa simplicité, sa lisibilité et le caractère chaleureux de ses matériaux présente d'incontestables qualités architecturales;

Que de la sorte, le projet non seulement n'est pas incompatible avec le voisinage, mais participe d'une évolution intégrée du tissu urbanistique du quartier;

Considérant que le collège estime en conséquence que les critiques des réclamants ne sont pas fondées;

Considérant que la CCATM a rendu un avis favorable en date du 28 juillet 2009;

Considérant que notre collège a émis un avis favorable en date du 05/10/2009;

Considérant que le fonctionnaire délégué a rendu un avis défavorable en date du 19 novembre 2009;

Que cet avis est notamment motivé comme suit :

« Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 01/07/2009 au 15/07/2009;

Considérant que 1 réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- difficulté de circulation et de parcage
- nuisances liées au bruit
- vue directe sur propriété voisine
- perte de vue et de luminosité
- projet peu modifié ne résolvant pas les difficultés déjà soulevées lors des précédentes demandes
- incompatibilité avec la destination de la zone
- gabarit trop important;

Vu le permis d'urbanisme délivré antérieurement;

Vu le rapport du 6/11/2008 de Madame l'Auditeur du Conseil d'Etat LEYSEN;

Considérant que le projet consiste en la transformation et l'agrandissement de bureaux; qu'il s'agit d'aboutir à la création de 5 bureaux sur 2 niveaux à l'arrière du volume existant;

Vu les dispositions de l'article 27 du C.WA.T.U.P.E.:
La Zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.
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.

Considérant que selon le Collège Communal, le bien se situe au cœur du village dans un site caractérisé par une diversité des activités et fonctions;

Considérant que les éléments compris dans le dossier ne permettent pas d'analyser la compatibilité du projet avec le voisinage;

Considérant que la notice affirme sans démonstrations que «le projet ne génère pas d'incidences sur l'environnement telles que des mesures spécifiques soient nécessaires»;

Considérant que les photos complémentaires (par rapport aux précédents dossiers) montrent des extensions arrières mais limitées à un niveau;

Considérant que le projet ne peut être apparenté à ces dernières et qu'une analyse détaillée de l'effet du projet sur le cadre bâti et non bâti eut été pertinente;

Considérant que le dossier ne répond pas à l'analyse de l'Auditeur du Conseil d'Etat, notamment en ce qui concerne les points suivants :

1) Le dossier administratif ne comporte aucune pièce de nature à établir que la construction du volume annexe arrière a été régulièrement autorisée;
2) ... Les habitations voisines de la Rue Hamente ne comportent pas, dans la zone traditionnellement réservée aux cours et jardins, de volume secondaire annexe similaire à celui de la S.A. COGES, en terme d'architecture, de gabarit, de superficie par rapport au bâtiment principal et de superficie au sol par rapport à la superficie de la parcelle...
3) ... Se pose ainsi la question de savoir si les parties adverses ont pu statuer en connaissance de cause quant à l'identité exacte du propriétaire du bâtiment sis au n° 14 de la Rue Hamente, vraisemblablement également concerné par les travaux et quant à la raison exacte pour laquelle une implantation sur le terrain voisin a été écartée...
4) ... Les considérations émises dans les permis délivrés antérieurement passent complètement sous silence le fait que la construction projetée est située dans une zone traditionnellement réservée aux cours et jardins, et non pas réservée aux constructions …
5) Impact sur la perte de luminosité.

Considérant que la compatibilité du projet avec le voisinage n'est pas garantie;

J'émets un avis DEFAVORABLE ».

Considérant que cet avis du Fonctionnaire délégué est en étonnante rupture par rapport aux avis formulés dans le cadre des demandes antérieures;

Considérant que, contrairement à l'avis du Fonctionnaire délégué, le Collège estime que le dossier de demande de permis lui permet bien d'apprécier la compatibilité avec le voisinage;

Qu'en effet, la demande de permis comporte, outre les plans du projet, un dossier photographique de la situation actuelle, un dossier photographique projetant l'annexe envisagée ainsi qu'un dossier photographique du contexte bâti et non bâti avoisinant le projet;

Qu'en outre, la demande de permis comporte une note de présentation et de justification du projet, laquelle décrit précisément le cadre urbanistique dans lequel s'implante le projet, la parcelle destinée à recevoir le projet ainsi que le projet proprement dit;

Que le Collège a déjà exposé ci-dessus les motifs pour lesquels il estimait que le présent projet était compatible avec le voisinage;

Considérant que le collège a procédé à un examen concret et détaillé de la notice d'évaluation des incidences; que le Collège estime que l'affirmation selon laquelle « le projet ne génère pas d'incidences sur l'environnement telles que des mesures spécifiques soient nécessaires» n'appelle pas de démonstration particulière; qu'en effet, le contenu de la notice, particulièrement détaillé, en est la démonstration suffisante;

Considérant que les photos jointes à la demande de permis démontrent effectivement la présence d'extensions arrière limitées à un seul niveau; que le Collège estime cependant que la présente demande est compatible avec le cadre [...] bâti et non bâti; que le Collège rappelle que le projet est compatible avec la destination de la zone; qu'il laisse un espace non bâti sur la parcelle; que l'architecture, l'implantation, le gabarit et l'esthétique du projet le rendent compatible avec le cadre bâti et non bâti avoisinant, qui pour rappel est hétérogène; que le fait que le projet constitue une rehausse du bâti existant à l'arrière du bâtiment, de sorte qu'il se situe en contre-haut de la parcelle des réclamants, n'énerve pas cette constatation; que la demanderesse de permis s'est longuement expliquée sur ce choix urbanistique, lié à la configuration naturelle du terrain; qu'au surplus, les caractéristiques du projet tel que remanié impliquent que la réalisation de celui-ci ne causera aucun inconvénient de voisinage qui serait excessif par rapport aux charges normales à supporter en zone d'habitat à caractère rural; que, pour le surplus, le Collège renvoie aux développements ci-dessus;

Considérant que la présente demande constitue un projet radicalement différent de celui ayant donné lieu au rapport de Madame l'Auditeur LEYSEN; que ces remarques ne sont dès lors pas transposables au présent projet;

Qu'en effet, pour rappel, le présent projet diffère du précédent en ce qui concerne l'implantation du projet, nettement en retrait par rapport à la propriété voisine; la hauteur, sensiblement moins élevée, le gabarit, plus modeste; les vitres opacifiées, pour supprimer les vues potentielles; que le Collège a déjà exposé ci-dessus les motifs pour lesquels il estimait que ce projet participait au bon aménagement des lieux; qu'il renvoie, à cet égard, aux considérations émises ci-dessus;

Qu'à titre surabondant, le Collège estime que le présent projet rencontre à suffisance les remarques formulées par l'Auditeur LEYSEN dans son rapport :

- la question de la régularité du volume arrière existant ne concerne pas la présente demande de permis; de surcroit, il s'avère que celle-ci a été régulièrement autorisée par un permis d'urbanisme du 20/03/1992,

- s'il n'existe pas, dans les propriétés voisines, d'annexes similaires à celle projetée, il n'empêche qu'il existe plusieurs annexes implantées en arrière zone et occupant, au sol, des superficies fort importantes, notamment à moins de 50 mètres, l'annexe cadastrée 566z qui occupe une grande partie de l'arrière zone jusqu'à la limite de fond de la parcelle; que le présent projet propose certes un volume plus haut que ces annexes, essentiellement du fait de la configuration du terrain, mais laisse libre de construction un espace à l'arrière du terrain
- le Collège s'estime suffisamment informé sur l'identité du propriétaire du bâtiment concerné par la demande et du bâtiment voisin; qu'il prend acte, à cet égard, [de] la note de présentation jointe à la demande de permis; qu'au surplus, il n'appartient pas au Collège de s'immiscer dans les motivations et les choix des particuliers;
- la zone arrière concernée ne constitue pas juridiquement une zone de cours et jardins, mais un espace sis intégralement en zone d'habitat rural au plan de secteur, à l'arrière d'un bâtiment principal; cet espace est potentiellement constructible et il appartient à l'autorité administrative d'en apprécier l'occupation par un bâti en fonction des circonstances de l'espèce; le présent permis expose à suffisance les motifs qui fondent la décision du Collège d'autoriser l'annexe sollicitée à l'arrière du bâtiment existant;
- l'impact du présent projet sur la luminosité de la parcelle voisine LUCARELLI est minime, compte tenu du retrait et de la diminution de hauteur de l'annexe, de telle sorte que le projet n'engendre pas d'inconvénient excessif de voisinage;

Vu l'analyse circonstanciée du projet;

Considérant que les développements ci-dessus énoncent à suffisance les raisons de fait et de droit pour lesquelles notre Collège estime que le projet sollicité est admissible;

DECIDE :

Article 1: le permis est délivré à la S.A. FIDUCIAIRE RENSON sous conditions
o la baie jouxtant le volume principal doit être rendue translucide;
o l'accès à la toiture plate est strictement limité à usage d'entretien.

[...]";

Considérant que, par requête introduite le 16 août 2010, la S.A. FIDUCIAIRE RENSON, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que l'auditeur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement de procédure, estimant que le premier moyen de la requête est fondé et n'appelait que des débats succincts;

Considérant que les requérants prennent ce premier moyen de la violation des articles 1er, 27, 330, 339 et 397 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 1er et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation et de motifs pertinents, adéquats, légalement admissibles, de la violation des principes de bonne administration et d'équitable procédure, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche,

ils constatent que différentes considérations de l'acte attaqué constituent des erreurs manifestes d'appréciation quant à l'analyse de l'intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti et quant à l'évaluation de la conformité du projet avec le "bon aménagement des lieux"; que, selon eux, cette appréciation manifestement erronée du projet rend impossible une quelconque évaluation des critères définis à l'article 1er, § 1er, alinéa 2, du CWATUP; qu'ils estiment que, dès lors que l'acte attaqué se fonde sur des appréciations manifestement erronées, il est dépourvu de motivation et de motifs pertinents adéquats et légalement admissibles; qu'ils soutiennent que le projet litigieux est similaire, voire identique au précédent, si ce n'est un recul légèrement plus important et l'abaissement de la toiture; qu'ils constatent que le volume central a été reculé de moins de 5 mètres et que la toiture plate conserve une hauteur maximale de 5,85 mètres, de sorte qu'à leur estime, il n'y a pas d'amélioration fondamentale; qu'ils affirment que l'acte attaqué considère erronément que le projet s'intègre dans le contexte bâti et non bâti alors qu'il constitue manifestement un précédent et que le bâtiment une fois construit ne connaîtra aucun équivalent d'une dimension, d'un gabarit et d'une occupation de la parcelle comparable dans la rue Hamente; qu'ils relèvent qu'il s'agit en effet d'une annexe d'une superficie de 120 m² (aucune modification par rapport au projet précédent), sur deux niveaux, dans le prolongement d'un bâtiment préexistant; qu'ils observent que, comme l'a souligné le fonctionnaire délégué, la construction litigieuse comporte un niveau supplémentaire, alors que les extensions arrière présentes dans le voisinage sont limitées à un seul niveau; qu'ils n'aperçoivent pas en quoi l'acte attaqué participerait à la mixité des fonctions du quartier ou assurerait des conditions de développement satisfaisantes à celles-ci, alors que le permis ne vise pas la création d'emplois nouveaux et consiste uniquement à permettre l'extension des bureaux d'une entreprise privée; qu'ils font valoir que le premier requérant exerce également son activité professionnelle à l'endroit de son domicile et que la prétendue légitimité des motifs avancés par la partie adverse ne peut avoir pour effet de lui permettre de déroger de manière unilatérale, excessive et injustifiée à la législation urbanistique applicable; qu'ils soutiennent que, contrairement à ce qu'affirme la première partie adverse, des alternatives au projet attaqué sont envisageables et que l'affirmation qui voudrait que "l'extension en rez-de-chaussée nécessiterait un éclairage naturel en toiture, susceptible d'engendrer des surchauffes, et constituerait un milieu de travail fermé, très inconfortable voire oppressant" constitue une affirmation purement unilatérale qui n'est étayée par aucune pièce; qu'ils estiment qu'un éclairage de bureaux à l'aide de coupoles situées en toiture revêt au contraire un caractère confortable pour les employés qui bénéficieront de l'apport de lumière naturelle, que de petites lucarnes supplémentaires susceptibles d'être ouvertes pourraient par ailleurs être envisagées et que le système de refroidissement existant pourrait être étendu à la nouvelle annexe; qu'ils observent que, de plus, dès lors que le projet serait construit sur pilotis, les bureaux situés au

rez-de-chaussée seront plongés dans l'ombre; qu'ils exposent que la parcelle litigieuse est déjà construite, que l'immeuble actuel de la demanderesse de permis présente déjà des dimensions, un gabarit et une occupation de la parcelle équivalent aux autres constructions voisines de la rue Hamente et qu'avec le projet litigieux, on aboutira à la construction d'un immeuble hors normes, rompant l'équilibre entre les fonds voisins et engendrant d'importantes nuisances; qu'ils soutiennent que la première partie adverse échoue à justifier l'érection de l'annexe litigieuse dans une zone traditionnellement réservée aux cours et jardins, une zone de cours et jardins existant bel et bien en fait à l'arrière du bâtiment projeté; que, selon eux, non seulement la première partie adverse ne tient pas compte du fait qu'une profondeur de 23 mètres est traditionnellement réservée à la zone de cours et jardins mais qu'elle semble également considérer à tort que des annexes similaires à celles projetées seraient présentes du même côté de la rue Hamente, alors que, comme l'a relevé le fonctionnaire délégué, lesdites annexes sont peu nombreuses, isolées, ne s'étendent que sur un niveau et ne revêtent pas un gabarit comparable; qu'ils affirment que l'affectation des lieux ne sera plus une affectation rurale avec quelques bureaux mais un immeuble de bureaux à part entière, l'étage annexe offrant la place pour une vingtaine de bureaux, et qu'une telle extension économique pose également la question au regard de la destination de la zone et de son environnement immédiat; qu'ils répètent que le projet attaqué est similaire, voire identique au précédent, en ce qu'il longera la quasi-totalité de leur propriété, ce qui aura pour conséquence de créer un écran ayant un important impact en termes de perte de luminosité et de vue sur la campagne environnante; qu'ils exposent que, même si le nouveau projet a subi un léger recul, la construction envisagée demeure d'une longueur d'environ 19 mètres, longueur en totale inadéquation avec le quartier et surplombant la parcelle des parties requérantes par la mise sur pilotis de l'annexe envisagée et que le léger abaissement de la toiture est insuffisant à enrayer l'importante perte de luminosité subie; qu'enfin, ils affirment que l'acte attaqué ne justifie pas au-delà d'une motivation stéréotypée les raisons pour lesquelles l'impact en termes de quiétude et d'intimité que le projet ne manquera pas d'avoir pour eux, serait acceptable alors même que le bâtiment litigieux surplombera l'intégralité de leur jardin et qu'à cet égard, rien ne permet d'affirmer que la plate-forme à l'étage ne sera effectivement utilisée qu'à des fins d'entretien; que, dans une seconde branche, les requérants estiment que l'acte attaqué ne répond pas, par le biais d'une motivation pertinente, adéquate et légalement admissible, à l'ensemble des réclamations claires et précises qu'ils ont émises lors de l'enquête publique;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le projet dont recours a fait l'objet d'un avis défavorable du fonctionnaire délégué le 19 novembre 2010, que le collège communal a estimé ne pas devoir suivre; que, dès lors, par souci de cohérence de son action administrative, en dépit de sa qualité de partie

adverse, elle n'entend pas réfuter les moyens d'annulation et s'en remet à la sagesse du Conseil d'Etat;

Considérant que l'article 27 du CWATUP dispose comme suit :

" La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

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";

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer l'appréciation qu'il pourrait se faire de l'opportunité d'autoriser un projet autorisé par le permis d'urbanisme critiqué à celle que l'autorité compétente a portée, sauf à censurer une appréciation manifestement déraisonnable; que l'erreur manifeste d'appréciation est celle qu'aucune administration raisonnable n'aurait pu commettre; que, pour examiner ce caractère, il convient de se référer à la motivation de l'acte et tenir compte notamment des avis favorables ou défavorables émis par les autorités consultées lors de l'instruction administrative;

Considérant qu'en l'espèce, le projet litigieux vise la création de 6 nouveaux bureaux (et non 5 comme mentionné dans l'acte attaqué) dans un immeuble exclusivement affecté à l'usage de bureaux au moins depuis le 20 mars 1992, date de l'octroi du premier permis d'urbanisme;

Considérant que le projet vise, au rez-de-chaussée, à la création d'un nouveau bureau (n° 6 sur le plan) et au remplacement de deux bureaux existants par deux locaux-archives, pour arriver à un total de 6 bureaux, et à l'étage, à la création de 5 nouveaux bureaux; qu'après travaux, le bâtiment passera de 12 à 16 bureaux au total;

Considérant, quant à la question de la mise en péril ou non de la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural, que le permis attaqué est principalement motivé par le considérant selon lequel "les fonctions principales de la zone d'habitat à caractère rural sont présentes dans les environs du projet; que le projet ici proposé n'affecte pas de telles fonctions qui aujourd'hui déjà, ne sont pas présentes sur le terrain concerné"; que l'acte attaqué précise également à juste titre que l'activité de service, telle que l'implantation de bureaux, peut être autorisée en zone d'habitat sans être nécessairement l'accessoire d'un bâti résidentiel;

Considérant que l'immeuble litigieux n'abrite plus de fonction résidentielle depuis 1992 et est exclusivement affecté à l'usage de bureaux depuis cette date; que la demande de permis litigieuse n'emporte dès lors pas de changement d'affectation quant à l'activité réalisée, ni de possible mise en péril de la destination principale de la zone, la fonction secondaire de bureaux étant déjà régulièrement admise à cet endroit et le nombre d'employés ne devant pas ou peu varier; que les requérants ne contestent pas que les fonctions principales de la zone concernée (la résidence et les exploitations agricoles) font partie de l'environnement immédiat et y sont maintenues; que, sur ce point, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, quant à la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat, que deux aspects sont à prendre en considération; que, sur le plan de l'activité exercée dans les lieux litigieux, les requérants ne contestent pas que cette activité de bureaux qui n'est pas modifiée, est compatible en soi avec le voisinage; que la critique porte sur l'aspect urbanistique du projet et de sa compatibilité avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que la question du bon aménagement des lieux se confond avec la critique relative à l'implantation de cette nouvelle annexe à l'arrière de l'immeuble principal, dans un espace réservé généralement aux cours et jardins;

Considérant que la parcelle litigieuse se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur; qu'il n'existe aucun instrument réglementaire ou planologique qui consacrerait l'existence d'une zone de cours et jardins à l'endroit considéré; que l'article 397 du CWATUP visé au moyen, qui consacre l'existence d'une zone de cours et jardins dans les zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, est inapplicable en l'espèce; qu'en tant qu'il vise la violation de cette disposition, il est irrecevable;

Considérant, dès lors, que lorsque les lieux ne sont couverts que par un plan de secteur, rien n'interdit en principe de construire dans l'espace généralement réservé aux cours et jardins, celui-ci étant inclus dans une zone d'habitat; que, par

contre, il appartient à la partie adverse d'examiner le projet au regard du bon aménagement des lieux, l'espace situé à l'arrière d'une habitation étant destiné habituellement, comme l'indique le fonctionnaire délégué, à la détente et aux loisirs;

Considérant, par ailleurs, qu'une intégration au cadre bâti et non bâti ne suppose pas nécessairement une identité d'architecture ou d'implantation par rapport au voisinage existant; qu'elle suppose néanmoins, en cas d'extension, le maintien d'une certaine harmonie et une compatibilité avec le voisinage, de même qu'un agrandissement ne peut être de nature à dévaloriser de manière irréversible l'environnement bâti et non bâti, notamment au regard de l'utilisation parcimonieuse du sol imposée par l'article 1er du CWATUP;

Considérant qu'en l'espèce, l'extension en projet consiste plus précisément à :

- agrandir l'annexe arrière existante au rez-de-chaussée sur environ un tiers de sa largeur, à la limite sud, du côté de l'immeuble appartenant en nue-propriété à Noël RENSON, pour allonger sa profondeur initiale (d'environ 11 mètres) depuis la façade arrière du volume principal, d'environ 7 mètres et arriver à une profondeur d'environ 19 mètres, soit une profondeur totale de construction d'environ 29 mètres depuis la façade à rue, sur une parcelle comptant environ 35 mètres de profondeur;
- et à construire un étage sur l'annexe arrière existante et agrandie, sur la limite mitoyenne du côté de l'immeuble précité, composé de deux volumes à toiture plate, d'une profondeur totale d'environ 19 mètres, débordant de 7 mètres par rapport au rez-de-chaussée existant, avec un système de pilotis, l'étage étant "posé" sur le talus formé par la pelouse existante, en pente ascendante par rapport à la voirie;

Considérant qu'il en résulte que les deux annexes supplémentaires en projet, l'une au rez-de-chaussée, dans le prolongement de l'annexe existante, l'autre à l'étage en rehausse de celle-ci, sont situées dans un espace traditionnellement réservé aux cours et jardins;

Considérant que l'acte attaqué indique que "la volumétrie et le gabarit projetés ne sont nullement excessifs au regard des potentialités de la parcelle et de la fonction du bâtiment"; qu'il justifie l'intégration au cadre bâti et non bâti notamment par les éléments suivants :

- le bâti rehaussé d'un seul niveau est désormais repoussé à 8 mètres des limites de propriété du réclamant, alors qu'il était implanté à 3,70 mètres dans le précédent projet;
- ce bâti présente désormais une toiture plate à une hauteur de 5,85 mètres, alors que la toiture en pente du précédent projet culminait à 7,89 mètres;
- la perte de luminosité pour les riverains, compte tenu de l'éloignement et du gabarit sera insignifiante; la perte de vue latérale, compte tenu de l'écartement, sera tout à fait réduite;
- le projet supprime les vues vers la propriété du réclamant en prévoyant des fenêtres sablées ou translucides et en rendant l'accès à la toiture plate (qui sera verdurisée) strictement limité à l'entretien;
- le projet construit un jeu de volumes plats présentant une unité certaine;
- les parements en bois de la rehausse distinguent clairement les volumes en extension du volume principal; le projet par sa simplicité, sa lisibilité et le caractère chaleureux de ses matériaux présente d'incontestables qualités architecturales;
- le cadre bâti et non bâti avoisinant est hétérogène (la partie adverse pointe la parcelle n° 566z, située à moins de 50 mètres du projet, occupée quasi intégralement sur toute sa profondeur (environ 30 mètres) et sa superficie par un atelier de boucherie);
- même si les extensions arrière du voisinage sont limitées à un seul niveau, la demande est compatible avec le cadre bâti et non bâti; le projet tel que remanié ne causera aucun inconvénient de voisinage qui serait excessif par rapport aux charges normales à supporter en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que les requérants ne contestent pas sérieusement que, comme l'observe l'acte attaqué et comme cela ressort du dossier administratif, l'environnement bâti est hétérogène; que des annexes occupent de manière importante l'espace traditionnellement réservé aux cours et jardins; que, certes, ces annexes ne comportent qu'un seul niveau; qu'il n'en reste pas moins que l'occupation au sol dans ledit espace reste la même; que l'existence d'un niveau supplémentaire n'a d'incidence qu'en ce qui concerne le voisinage immédiat en termes de vue, de luminosité et d'ensoleillement;

Considérant que si, certes, l'annexe litigieuse se prolonge pour ne laisser qu'un espace de 7 mètres en fond de parcelle, celle-ci n'occupe qu'un tiers de la largeur de la parcelle et laisse donc un vaste espace latéral aménagé en cour;

Considérant, en ce qui concerne l'incidence de l'annexe sur la propriété des requérants, qu'il y a lieu de constater que ceux-ci formulent les mêmes critiques que celles émises contre le précédent projet, alors que l'annexe a été éloignée de la

limite mitoyenne pour arriver à une distance de 8 mètres au lieu de 3,70 mètres, que la toiture en pente a été remplacée par une toiture plate pour arriver à une hauteur de 5,85 au lieu de 7,89 mètres, et que les vues latérales, au demeurant conformes au Code civil, ont été supprimées; qu'il est donc faux de soutenir que l'annexe litigieuse surplombera la propriété des requérants; qu'en outre, contrairement à ce que ceux-ci soutiennent, l'accès au toit plat de l'annexe est interdit par le permis;

Considérant que si, certes, le projet entraînera une perte de luminosité et d'ensoleillement, celle-ci n'existera qu'en hiver et de façon fort réduite; qu'elle n'excédera pas en tout cas ce qui est acceptable dans une zone d'habitat; que, s'agissant de la perte de vue latérale sur la campagne environnante, elle sera minime compte tenu du recul du projet; que cette vue reste intacte dans le prolongement de l'habitation des requérants; qu'en toute hypothèse, ces inconvénients n'excédent pas ce qui est admissible dans une zone d'habitat;

Considérant, par ailleurs, qu'en estimant que des alternatives au projet existaient, tel un agrandissement au rez-de-chaussée, les requérants émettent une critique d'opportunité; qu'à cet égard, il y a lieu de rappeler qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité compétente, sauf erreur manifeste d'appréciation, ce qui n'apparaît pas en l'espèce, le projet étant notamment justifié par la configuration des lieux, plus précisément par la pente ascendante de la parcelle;

Considérant qu'il en résulte qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut être retenue dans le chef de la première partie adverse; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, par ailleurs, en ce qui concerne la seconde branche du moyen, qu'il résulte de ce qui précède ainsi que de la motivation de l'acte attaqué, que l'acte attaqué a répondu de manière adéquate à la réclamation des requérants; qu'elle n'est dès lors non plus fondée;

Considérant, en conséquence, que les conclusions de l'auditeur rapporteur ne peuvent être suivies; qu'il y a lieu de rouvrir les débats et de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme FIDUCIAIRE RENSON est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-et-un janvier deux mille onze par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. S. GUFFENS.