CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.123 du 8 février 2011

A. 197.870/XIII-5707

En cause : **GOFFIN** André,
ayant élu domicile chez
Me Frédéric LOUTE, avocat,
rue du Tir 20
6001 Marcinelle,

contre :

la Commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes.

Partie intervenante :

SPREUTELS Michel,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie DELHAISE, avocat,
boulevard Tirou 24/12
6000 Charleroi.

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

Vu la requête unique introduite le 4 octobre 2010 par André GOFFIN qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 23 juillet 2010 par le collège communal de Ham-sur-Heure-Nalinnes à Michel SPREUTELS régularisant l'extension de son habitation sise à Ham-sur-Heure, rue Claquedent, 9, cadastré section B, n° 25s;

Vu la requête introduite le 22 octobre 2010 par laquelle Michel SPREUTELS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 16 décembre 2010, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 12 janvier 2011 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 J. NAFTALI, loco Me F. LOUTE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me N. DELHAISE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

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

1. Michel SPREUTELS, dont l'habitation est sise à Ham-sur-Heure, rue Claquedent 9, entreprend de transformer celle-ci par la modification de baies, la construction d'une extension à l'arrière du bâtiment, la construction d'une extension le long de la façade latérale gauche du bâtiment existant et la réalisation d'un car-port à l'avant de celui-ci. Etant entamés sans autorisation, ces travaux font l'objet d'un procès-verbal dressé le 6 août 2007. Une amende transactionnelle est acquittée en date du 6 février 2008.

2. Le requérant, domicilié à Ham-sur-Heure, rue Claquedent 5, est le propriétaire de la parcelle directement voisine de celle où sont réalisés ces travaux. Il ressort d'une lettre envoyée par ce dernier à la partie adverse le 28 janvier 2009 qu'il a obtenu un permis d'urbanisme lui permettant de placer une clôture à la limite séparative de sa propriété mais que les travaux réalisés par Michel SPREUTELS l'empêchent de poser cette clôture.

3. Le 24 avril 2009, Michel SPREUTELS introduit auprès de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser la transformation et l'extension de son habitation ainsi que la réalisation d'un car-port sur son terrain, cadastré 1ère division, section B, parcelle n° 25s.

La parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

4. Le 29 juin 2009, la partie adverse délivre le permis d'urbanisme sollicité en ce qui concerne l'extension le long de la façade latérale gauche de l'habitation du demandeur, pour l'extension à créer à l'arrière de ce bâtiment et pour les modifications de baies mais le refuse en ce qui concerne la réalisation du car-port.

5. Le 1er mars 2010, le Gouvernement wallon, saisi d'un recours introduit par Michel SPREUTELS en ce qui concerne le refus de permis pour le car-port, refuse le permis d'urbanisme pour l'ensemble des travaux à régulariser.

6. Le 27 mai 2010, Michel SPREUTELS introduit une nouvelle demande de permis de régularisation. Le rapport justificatif annexé à la demande précise que celle-ci a pour objet l'extension de la cuisine par une véranda (transformation à l'arrière de l'habitation) et l'aménagement du garage en chaufferie et buanderie (annexe latérale gauche à l'habitation). La demande ne porte plus, par rapport à la première demande, sur la réalisation d'un car-port ni sur la modification de la toiture du bâtiment principal.

7. Le 10 juin 2010, la partie adverse accuse réception du dossier complet de la demande de permis.

8. Le 17 juin 2010, le requérant écrit à l'autorité communale afin de lui faire part de ses doléances relatives au litige civil qui l'oppose au demandeur de permis en ce qui concerne le placement de la clôture à la limite séparative de leur propriété respective. Il y indique être dans l'impossibilité de placer sa clôture depuis 2006, en raison des travaux d'extension réalisés sans permis par Michel SPREUTELS.

9. Une enquête publique est organisée du 23 juin au 8 juillet 2010. Dans le cadre de celle-ci, le requérant dépose une lettre d'opposition au projet ainsi qu'un rapport d'expertise établi par un géomètre expert, le 29 juin 2010.

10. Le 19 juillet 2010, le requérant informe la partie adverse avoir constaté que le demandeur de permis avait démonté une partie importante du versant arrière de sa toiture afin d'y placer une fenêtre de type "Velux" et souhaite qu'un procès-verbal de constat d'infraction soit dressé.

11. Le 23 juillet 2010, la partie adverse délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé notamment comme suit :

" […]

Considérant qu'au plan de secteur de Charleroi approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1979, le projet se situe en zone d'habitat;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Vu les résultats de l'enquête publique ouverte du 23 juin au 8 juillet 2010 dont il résulte une réclamation;
Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré au propriétaire du bien voisin pour la pose de palissades en bois le long de la limite de propriété;
Considérant que les travaux dont objet ont été commencés sans autorisation, qu'un procès-verbal a été dressé en date du 6 août 2007;
Considérant qu'une première demande de régularisation a été refusée par arrêté ministériel en date du 1er mars 2010;
Considérant que cette demande consistait à modifier des baies au niveau des façades du bâtiment existant, à réaliser un car-port à l'avant de la propriété, à créer une extension le long de la façade latérale gauche du bâtiment, à créer une extension à l'arrière de l'habitation, à modifier la toiture des volumes existants;
Considérant l'avis favorable de la CCATM émis en séance du 13 juillet 2010 et libellé comme suit :
« Vu la demande introduite par M. Michel SPREUTELS;
Attendu que l'espace garage existant est supprimé;
Attendu que les différents volumes ne présentent pas d'homogénéité;
Attendu que les aménagements sont en grande partie commencés;
La Commission décide par 6 voix, 2 contre et 1 abstention d'émettre un avis favorable sur la demande de régularisation»;
Considérant que la toiture de l'extension est plate et que la toiture du volume principal n'est pas modifiée;
Considérant l'avis favorable de la CCATM;
Considérant que l'objet de la demande ne nuit nullement à la destination générale de la zone.
[…]".

12. Le 4 août 2010, le requérant informe la partie adverse de ce qu'il a reçu notification dudit permis d'urbanisme le 3 août 2010, le cachet de la poste étant daté du 2 août 2010;

Considérant que, par requête introduite le 22 octobre 2010, Michel SPREUTELS, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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

Considérant que le requérant prend ce moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du

principe de motivation adéquate des actes administratifs, du principe de bonne administration, du principe de précaution et de l'excès de pouvoir; qu'il rappelle que tout acte administratif doit être adéquatement motivé, c'est-à-dire qu'il doit comprendre les motifs de fait et de droit qui le sous-tendent et que ces motifs doivent être exacts, pertinents et admissibles; qu'il estime que l'acte attaqué ne rencontre aucun des griefs qu'il a invoqués lors de l'enquête publique et rappelle la jurisprudence du Conseil d'Etat selon laquelle l'acte attaqué doit indiquer les motifs pour lesquels les réclamations n'ont pas été suivies; qu'il fait valoir que la motivation du permis attaqué est clairement stéréotypée et ne constitue pas une appréciation concrète des constructions à régulariser; qu'il souligne que la jurisprudence précise que l'autorité doit examiner si le projet est compatible avec le voisinage immédiat et si c'est le cas, exprimer les raisons qui l'ont amenée à cette conclusion; qu'il ajoute que l'absence de motivation au sujet du bon aménagement des lieux est d'autant plus critiquable que selon l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) du 13 juillet 2010, "les différents volumes ne présentent pas d'homogénéité";

Considérant que la partie intervenante répond tout d'abord qu'il n'est pas requis que l'acte de l'administration active réponde à toutes les observations formulées au cours de la procédure, la motivation de l'acte devant seulement indiquer les éléments déterminants qui ont conduit à la décision et ne devant fournir ni la définition des termes qu'elle emploie ni mentionner les motifs de ses motifs; qu'elle soutient qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué a répondu aux objections et contient dans sa motivation l'ensemble des raisons pour lesquelles il est octroyé; qu'elle relève aussi que la critique du requérant est laconique dès lors qu'elle ne procède à aucune analyse de l'acte attaqué et se contente d'énoncer quelques cas de jurisprudence; qu'elle observe ainsi que les critiques formulées dans le cadre de l'enquête publique par le requérant n'envisagent que cet aspect civil et non urbanistique et que l'autorité n'avait dès lors pas à se prononcer sur ces aspects civils dans l'acte attaqué; qu'elle souligne, par ailleurs, que l'acte attaqué reprend la chronologie de la situation urbanistique de l'immeuble litigieux depuis 2007, et fait état tant du commencement des travaux sans permis, d'un procès-verbal, que du refus d'une première demande de régularisation par un arrêté ministériel du 1er mars 2010; qu'elle relève également que l'acte attaqué permet de constater que la seconde demande de permis de régularisation attaquée diffère de la première, la demande de certains actes et travaux tels que la réalisation d'un car-port à l'avant de la propriété et la modification de la toiture existante ayant été abandonnée; qu'elle reprend en son intégralité l'avis favorable de la C.C.A.T.M. du 13 juillet 2010; qu'elle relève enfin que l'acte attaqué spécifie que l'objet de la demande ne nuit pas à la destination générale de la zone et souligne que les travaux concernés n'ont pas

d'impact spécifique sur le plan urbanistique dans la mesure où ils concernent deux extensions et la modification d'une baie d'ailleurs réduite;

Considérant que la partie adverse dûment informée du dépôt de la présente requête unique n'a fait parvenir au Conseil d'Etat aucune note d'observations ni aucun dossier administratif; que le recours ne peut donc être examiné qu'à la lumière des éléments succincts apportés par les parties requérante et intervenante;

Considérant que la motivation exigée par la loi du 29 juillet 1991 précitée doit être adéquate, pertinente et d'autant plus précise et complète lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, une motivation particulière étant en effet nécessaire afin de permettre tant aux intéressés qu'au Conseil d'Etat, de pouvoir vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'est pas infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant, de plus, que lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que dès lors qu'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort de la lecture des pièces déposées par le requérant qu'il a introduit une réclamation à l'encontre du projet litigieux le 29 juin 2010, soit dans le délai de l'enquête publique, réclamation à laquelle il a annexé un rapport d'expertise établi le 26 avril 2010 par un géomètre expert immobilier; qu'il ressort notamment de ce rapport d'expertise que le requérant a été autorisé à placer une palissade en bois à la limite séparative des fonds et que les travaux réalisés par le demandeur de permis l'empêchent d'effectuer ce placement dans les règles de l'art; que ledit rapport d'expertise constate aussi que la clôture a été placée provisoirement à environ 20 centimètres de la limite séparative et n'est pas rectiligne;

Considérant que l'acte attaqué, s'il fait état de l'enquête publique et de la réclamation du requérant introduite à cette occasion, ne répond en rien aux griefs soulevés dans cette dernière; qu'il se contente, en effet, d'indiquer que le requérant a obtenu une autorisation de construire une palissade en bois le long de la limite de sa propriété; que l'autorité ne répond pas aux observations du requérant quant à l'impact urbanistique que les travaux à régulariser pourraient avoir sur sa situation, alors que celui-ci a fait état au cours de l'enquête publique des difficultés que lui causeraient

cette régularisation; que cette absence de réponse constitue une violation de la loi du 29 juillet 1991 et rend la motivation de l'acte attaqué inadéquate;

Considérant que l'argumentation de la partie intervenante, selon laquelle l'autorité ne devait pas répondre aux objections soulevées par le requérant lors de l'enquête publique dès lors qu'elles concernent des griefs touchant au droit civil et non pas urbanistiques, ne peut pas être retenue; qu'en effet, s'il est exact que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, il n'en demeure pas moins que l'autorité administrative reste tenue de motiver ses décisions de manière suffisante et adéquate, notamment au regard du bon aménagement des lieux et de la compatibilité du projet avec le voisinage; qu'ainsi, n'est pas valablement motivé un permis d'urbanisme dont la formulation ne reflète aucun examen concret du voisinage, alors qu'il apparaît, au vu des pièces déposées par le requérant et en l'absence de dossier administratif que la régularisation des travaux litigieux l'empêcherait de placer sa palissade à la limite séparative de son fonds;

Considérant, par ailleurs, que le requérant dénonce à juste titre l'absence de réponse à l'observation de la C.C.A.T.M. selon laquelle les différents volumes ne présentent pas d'homogénéité; que le moyen unique est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Michel SPREUTELS est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme du 23 juillet 2010 délivré par la commune d'Ham-sur-Heure-Nalinnes à Michel SPREUTELS en vue de régulariser l'extension de son habitation sise à Ham-sur-Heure, rue Claquedent, 9 et cadastrée section B, n° 25s.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le huit février deux mille onze par :

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

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.