CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.163 du 15 septembre 2011

A.200.254/XIII-5900

En cause : **DEBLON** Monique,
ayant élu domicile chez
Me Thierry DELOBEL, avocat,
rue du Palais 58
4800 Verviers,

contre :

1. **la Commune de Theux,**
   ayant élu domicile chez
   Me Eric LEMMENS, avocat,
   Ilot Saint-Michel
   place Verte 13
   4000 Liège,

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. **PUTZEIS** Fabrice,
   ayant élu domicile
   rue René Brodure 70
   4910 Theux,

2. **WILKIN** Nathalie,
   ayant élu domicile
   rue René Brodure 70
   4910 Theux.

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

Vu la requête unique introduite le 12 mai 2011 par Monique DEBLON qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision prise par le collège communal de Theux, en sa séance du 18 mars 2011, d'octroyer un permis d'urbanisme à Fabrice PUTZEIS et Nathalie WILKIN relativement à un bien sis à Theux-Polleur, rue René Brodure 70, cadastré 2ème division, section D, n° 208p et ayant pour objet l'extension d'une habitation;

Vu la requête introduite le 14 juin 2011 par laquelle Fabrice PUTZEIS et Nathalie WILKIN 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, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 4 août 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 7 septembre 2011 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me O. PIRARD, loco Me Th. DELOBEL, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me E. KIEHL, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 22 juin 2010, Fabrice PUTZEIS et Nathalie WILKIN introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une habitation située à THEUX-POLLEUR, rue René Brodure 70. Le bien est cadastré section D, n° 208p.

L'extension, prévue à l'arrière de l'habitation, se présente sous forme de deux volumes à toitures plates : au rez-de-chaussée, un volume en briques qui s'étend sur toute la largeur de l'habitation (cuisine) et à l'étage, un volume couvert d'un bardage en bois qui s'étend sur une partie seulement de la largeur de celle-ci (buanderie).

La profondeur des volumes de l'extension oscille entre 3,77 et 3,85 mètres et la hauteur totale de celle-ci est de 5,61 mètres.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979.

Monique DEBLON est propriétaire des immeubles voisins situés rue René Brodure, l'un au n° 68A, qu'elle occupe personnellement, et l'autre, au n° 68, constitué d'appartements donnés en location. Ce dernier immeuble est mitoyen de l'immeuble litigieux.

2. Le 9 juillet 2010, la commune de Theux délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Une enquête publique est organisée du 15 juillet au 30 août 2010. L'avis d'enquête précise que "le projet consiste en l'extension d'une habitation et nécessite l'ouverture d'une enquête publique en application de l'article 4 du CWATUP".

Elle suscite une lettre de réclamations introduite par la requérante le 22 juillet 2010. Cette lettre se lit comme suit :

" Monsieur le Bourgmestre, Monsieur l'Echevin,

J'ai bien reçu votre courrier du 13 juillet me prévenant de l'intention de mon voisin Monsieur PUTZEIS d'agrandir sa maison. Je m'oppose formellement à ce projet d'extension pour les raisons suivantes :

1. L'immeuble deviendrait un hangar lugubre sans clarté.
2. La vue sur la campagne serait fortement réduite d'où une baisse considérable de la valeur immobilière de mon immeuble tant à la vente qu'à la location.

Dans l'attente d'une décision qui m'éviterait tout recours, je vous prie de croire, Messieurs le Bourgmestre et Echevins à l'assurance de ma grande considération".

La requérante, présente lors de la séance de clôture de l'enquête publique, dénonce en outre un risque d'humidité.

4. En séance du 13 septembre 2010, après examen de la demande de permis et de la réclamation de la requérante, le collège communal décide de solliciter des plans modifiés supprimant la buanderie prévue à l'étage.

5. Le 23 septembre 2010, le collège communal invite les demandeurs de permis à déposer des plans modifiés "en prenant en considération les éléments suivants : supprimer la buanderie à l'étage".

6. Le 26 octobre 2010, le collège communal adresse la lettre suivante aux demandeurs de permis : "Suite à la visite de l'Echevin de l'Urbanisme sur place, nous vous informons que le Collège communal, en séance du 18/10/2010, a réexaminé votre demande de permis d'urbanisme et a décidé de conserver sa position antérieure. Comme stipulé dans le courrier envoyé le 23/09/2010 (dont copie ci-joint), il vous demande de bien vouloir lui fournir des plans modifiés en prenant en considération l'élément suivant : supprimer la buanderie à l'étage […]".

7. Le 25 janvier 2011, la commune de Theux accuse réception d'un plan modifié de la demande. Le plan de l'étage est identique au plan initial de la demande, hormis un changement de destination de la buanderie, qui devient un "coin douche" comportant également un évier et un WC.

8. Le 1er mars 2011, les époux PUTZEIS et WILKIN adressent au collège communal de Theux une lettre qui contient leurs observations relatives à la réclamation de la requérante.

9. Le 18 mars 2011, le collège communal de la commune de Theux décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé notamment comme suit :

" Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : Enquête publique réalisée en application de l'article 4 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, le projet se construisant sur la mitoyenneté;

Considérant qu'une réclamation écrite a été introduite dans les délais d'enquête; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la réclamation introduite par Madame DEBLON porte sur les points suivants :

- perte de luminosité pour son immeuble;
- perte de vue sur la campagne;
- risque d'humidité.

Considérant qu'en séance du 13/09/2010, le Collège communal a demandé des plans modifiés supprimant la buanderie à l'étage;

Vu les plans modifiés déposés en date du 25/01/2011 à l'administration communale;

Vu les compléments d'information communiqués par Monsieur PUTZEIS et Mademoiselle WILKIN en date du 02/03/2011;

Considérant dès lors que les réclamations de Madame DEBLON sont infondées quant aux pertes de vue et de luminosité, compte tenu des informations communiquées par Monsieur PUTZEIS et Mademoiselle WILKIN;

Considérant que les plans modifiés suppriment la buanderie à l'étage".

10. Le 28 mars 2011, cette décision est notifiée à Monique DEBLON;

Considérant que, par une requête introduite le 14 juin 2011, Fabrice PUTZEIS et Nathalie WILKIN, bénéficiaires de l'acte attaqué, demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la seconde partie adverse relève que le collège communal de Theux a estimé qu'au vu de l'article 107, § 1er, alinéa 2, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), les actes et travaux projetés ne requéraient pas l'avis du fonctionnaire délégué et que ce dernier n'a d'aucune manière participé à l'adoption de l'acte attaqué, de sorte qu'il y a lieu de la mettre hors de cause;

Considérant qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause, le permis d'urbanisme attaqué ayant été délivré par la commune, sans consultation préalable du fonctionnaire délégué;

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 déposé 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 second moyen est fondé et que l'acte entrepris doit être annulé;

Considérant que la requérante prend un moyen, le second de la requête, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de l'insuffisance des motifs et de l'appréciation manifestement déraisonnable des circonstances de fait; qu'elle expose que l'auteur de l'acte attaqué ne donne pas les raisons pour lesquelles sa réclamation est infondée quant aux pertes de vue et de luminosité compte tenu des informations communiquées par les demandeurs de permis à propos desquelles la première partie adverse ne donne aucune précision; qu'elle constate que les plans modifiés ne présentent qu'une modification terminologique relative à l'affectation, le mot "buanderie" étant remplacé par les mots "coin douche" et ce sans aucune modification des volumes; qu'elle soutient que, à supposer même que ces informations démontrent que ses réclamations sont infondées quant aux pertes de vue et de luminosité, il reste le problème du risque d'humidité dont le collège communal ne tient pas compte; qu'elle conclut qu'en s'abstenant d'examiner sérieusement cette dernière question, la partie adverse n'a pas légalement motivé sa décision et a apprécié de manière manifestement déraisonnable les circonstances de fait propres à l'espèce;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué mentionne les réclamations introduites par la requérante et se réfère aux différents avis transmis en cours de procédure ainsi qu'à l'absence de nécessité de réaliser une étude d'environnement; qu'elle juge avoir ainsi indiqué les raisons de fait et de droit qui l'ont conduite à se prononcer favorablement et avoir exercé son pouvoir d'appréciation de manière raisonnable; qu'elle estime que la requérante ne démontre pas d'erreur manifeste d'appréciation et que l'acte attaqué est motivé formellement au sens des dispositions reprises au moyen;

Considérant, sur la critique prise de la violation de la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant que la simple référence aux avis des différents services sollicités, sans autre précision, est insuffisante pour motiver le permis attaqué lorsque cette motivation n'expose en rien les raisons pour lesquelles le collège

communal aurait estimé que le projet ne portait pas atteinte au bon aménagement des lieux alors qu'il n'ignorait pas l'opposition manifestée par le requérant lors de l'enquête publique; que lorsque la motivation du permis attaqué ne comporte aucun élément concret de nature à établir que la commune, appelée à se prononcer, a évalué correctement cette situation, il y a lieu de considérer en conséquence que ce permis n'est pas adéquatement motivé;

Considérant que, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude; que, à ce titre, l'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte, et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni ne font apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction;

Considérant que la première partie adverse a estimé, en séance du 13 septembre 2010, que la réclamation de la requérante était fondée et a invité les demandeurs de permis à modifier leur demande en supprimant la buanderie à l'étage; que, après un réexamen de la demande, en séance du 18 octobre 2010, elle a décidé de maintenir sa position antérieure et a réitéré sa suggestion de modification de la demande;

Considérant que l'acte attaqué se réfère à un complément d'informations communiqué par Fabrice PUTZEIS et Nathalie WILKIN en date du 2 mars 2011; que l'acte attaqué ne contient aucune précision relative à ce complément d'informations et au contenu exact des informations fournies; que, dans ces conditions, la motivation de la décision de juger non fondées les observations de la requérante "quant aux pertes de vue et de luminosité, compte tenu des informations communiquées" par les demandeurs de permis est insuffisante; qu'elle ne lui permet pas de comprendre le revirement d'attitude de la première partie adverse;

Considérant qu'une motivation particulièrement soignée de l'acte attaqué s'imposait d'autant plus en l'espèce que la partie adverse a expressément invité les demandeurs de permis, à deux reprises, à modifier leur demande afin de répondre à la réclamation de la requérante en supprimant le volume destiné à la buanderie situé à l'étage et que le plan modifié de la demande ne répond pas à cette invitation puisque la seule modification apportée au plan initial consiste à transformer la buanderie en "un coin douche";

Considérant, sur la critique prise de l'insuffisance des motifs de l'acte, que le complément d'informations auquel se réfère la partie adverse est une lettre dans laquelle les demandeurs de permis font état de remarques personnelles quant à l'ensoleillement et la luminosité de l'immeuble de rapport de la requérante et quant à l'impact de leur projet sur celui-ci à cet égard; qu'il s'agit d'observations unilatérales non étayées par une étude scientifique d'ensoleillement et de luminosité; que le dossier ne contient pas d'examen de la question par l'administration et ne révèle pas les raisons pour lesquelles, la réclamation de la requérante, qui dénonçait une perte de luminosité, une perte de vue sur la campagne et un risque d'humidité, jugée dans un premier temps fondée par la partie adverse, ne le serait plus sur la seule base de ce "complément d'informations"; que l'allégation par les demandeurs de permis qu'un échevin et un membre du service communal d'urbanisme se sont rendus sur les lieux pour examiner le problème et que ceux-ci se sont ralliés à leur analyse, est insuffisante à justifier la position de l'organe collégial à cet égard; qu'il ressort en effet du dossier administratif de la première partie adverse qu'après la visite de l'échevin de l'urbanisme, le collège communal a, en séance du 26 octobre 2010, réexaminé la demande de permis d'urbanisme et a décidé de maintenir sa position antérieure, formulant une nouvelle fois sa demande de modification de la demande de permis d'urbanisme par la suppression de la buanderie à l'étage;

Considérant, à la fois sur la critique prise du défaut de motivation et de l'insuffisance des motifs, que le motif de l'acte attaqué, au terme duquel "les plans modifiés suppriment la buanderie à l'étage" est ambigu au regard des circonstances concrètes de l'espèce, et plus particulièrement de l'objet même des demandes de modification de la demande formulées par la partie adverse; que, en ce qui concerne la perte de vue sur la campagne, la partie adverse ne donne aucune explication de sa décision de juger la réclamation de la requérante infondée compte tenu des informations des demandeurs de permis, alors que ces informations sont totalement muettes sur cette question; que, quant au risque d'humidité dénoncé, la partie adverse semblait avoir tout d'abord considéré que ce risque était sérieux puisqu'elle avait jugé la réclamation de la requérante fondée, sans opérer de distinction entre les différents griefs allégués; qu'il lui appartenait d'exposer concrètement la raison pour laquelle estimait par la suite que ce grief n'était plus pertinent; que l'acte attaqué est muet sur cette question; qu'une motivation à cet égard s'imposait d'autant plus en l'espèce qu'il ressort des informations fournies par les demandeurs de permis que l'immeuble de rapport de la requérante est déjà fort ombragé et que le rez-de-chaussée subit déjà l'ombre du balcon du voisin du dessus et l'ombre du mur mitoyen qui sépare les propriétés; qu'il y a lieu de noter, en outre, que les demandeurs de permis précisent eux-mêmes que leur "[…] cave étant trop humide, il leur est impossible d'y faire quoi que se soit comme travaux de confort afin d'y

créer un semblant de buanderie", ce qui révèle que les lieux présentent effectivement un certain taux d'humidité et que le risque allégué ne paraît pas dénué de fondement; que, enfin, contrairement à ce que prétend la partie adverse dans sa note d'observations, l'acte attaqué ne se réfère pas "aux différents avis transmis en cours de procédure", aucun avis n'ayant été transmis ou même sollicité;

Considérant que le second moyen de la requête 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; qu'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 Fabrice PUTZEIS et Nathalie WILKIN est accueillie.

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

Est annulée la décision prise par le collège communal de Theux, en sa séance du 18 mars 2011, d'octroyer un permis d'urbanisme à Fabrice PUTZEIS et Nathalie WILKIN relativement à un bien sis à Theux-Polleur, rue René Brodure 70, cadastré 2ème division, section D, n° 208p et ayant pour objet l'extension d'une habitation.

Article 4.

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

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le quinze septembre deux mille onze par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^me^ MOREL, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. M. PAQUES.