

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.933 du 18 avril 2012

A. 202.827/XIII-6081

En cause : **CIPRIANO** Luciano,
ayant élu domicile chez
Me Alain SCHROBILTGEN, avocat,
Grand Place 40
7130 Binche,

contre :

1. **la Commune de Morlanwelz,**
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. **CESCHIN** Samuel,
2. **JOUNIAUX** Virginie,
ayant tous deux 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 12 décembre 2011 par Luciano CIPRIANO qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de "la décision du collège communal de la commune de Morlanwelz du 18 juillet 2011 accordant à Monsieur et Madame CESCHIN-JOUNIAUX, un permis d'urbanisme pour la construction d'un bien à Morlanwelz, rue du Houssu, sur un terrain cadastré section B, n° 133F";

Vu la requête introduite le 30 décembre 2011 par laquelle Samuel CESCHIN et Virginie JOUNIAUX 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 1^{er} mars 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 28 mars 2012 à 10 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 A. SCHROBILTGEN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me K. MANNES, loco Me B. FONDU, 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 N. DELHAISE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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 2 février 2010, Samuel CESCHIN et Virginie JOUNIAUX introduisent auprès du collège communal de Morlanwelz une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé à Morlanwelz (Carnières), rue du Houssu, cadastré section B, n° 133f.

Il est repris en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets.

La demande a pour objet la construction d'une habitation trois façades contre un bâtiment mitoyen cadastré section B, n° 129h, et comprenant un passage latéral. Luciano CIPRIANO est propriétaire de la maison d'habitation voisine située rue du Houssu, 11, sur un bien cadastré section B, n° 134d.

2. Le 1^{er} mars 2010, l'administration communale de Morlanwelz délivre à Samuel CESCHIN et Virginie JOUNIAUX un récépissé de dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

3. Le 17 juillet 2010, les époux CESCHIN-JOUNIAUX introduisent auprès du collège communal de Morlanwelz une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur le même bien.

4. Le 6 septembre 2010, le collège communal dresse un rapport sur la demande. Il y est fait état "d'un précédent dossier introduit le 4 mars ayant fait l'objet d'un dossier incomplet pour la réalisation d'enquête publique en application de l'article 330, 2°", de "remarques émises sur le projet demandant de modifier le projet" et de "nouveaux documents fournis le 20 juillet". Le collège communal émet, au terme de ce rapport, un avis défavorable "révisable" sur la demande, estimant que le dossier est toujours incomplet, que les plans modifiés ne rencontrent pas les remarques émises précédemment, que le projet modifié ne s'intègre pas au cadre bâti existant et qu'il devrait être modifié de manière à répondre aux remarques suivantes :

- " - Le volume principal devra reprendre la même hauteur sous corniche et les mêmes pentes de toiture que le pignon voisin de l'habitation de droite contre lequel il vient s'accoler;
- La façade avant de ce volume principal devra présenter deux niveaux de baies en façade et proposer des alignements verticaux marqués, ainsi qu'une emprise des alignements horizontaux de l'habitation voisine accolée;
- Recouvrir le volume annexe en façade avant d'une toiture plate dont la hauteur se limite au garage et au rez-de-chaussée;
- L'annexe arrière devra se limiter à un niveau".

5. Le 9 septembre 2010, le collège communal notifie son avis défavorable aux demandeurs de permis tout en les invitant à compléter leur projet dans un délai de trois mois.

6. Le 6 décembre 2010, Samuel CESCHIN et Virginie JOUNIAUX introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

7. Le 21 février 2011, l'architecte des demandeurs de permis rédige une lettre de motivation relative à la "dérogation concernant la profondeur totale du futur projet".

8. Le 15 mars 2011, la commune de Morlanwelz délivre un avis de réception du dossier complet de la demande.

9. Une enquête publique est organisée du 31 mars 2011 au 14 avril 2011 en application de l'article 332, 2° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). Elle suscite quatre lettres de réclamations, parmi lesquelles une lettre de réclamations des époux CIPRIANO-ROUMANOS réceptionnée par la commune le 6 avril 2011, ainsi qu'une lettre de réclamations de Luciano CIPRIANO datée du 14 avril 2011, qui dénoncent toutes deux la hauteur du futur bâtiment et la perte de valeur de la maison d'habitation des réclamants.

10. Le 5 mai 2011, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable au motif que le projet constitue une transition volumétrique harmonieuse entre les deux habitations voisines par la reprise des gabarits et alignements.

11. Le 16 mai 2011, le collège communal de Morlanwelz émet un avis favorable conditionnel sur la demande, estimant que le projet a été modifié de manière à répondre aux remarques formulées lors du précédent avis défavorable révisable, que le projet présente un volume principal qui reprend les principales caractéristiques de celui du voisin de droite, que le volume annexe situé à l'avant vient faire la liaison volumétrique avec le voisin de gauche, que l'annexe à l'arrière a été modifiée de manière à venir s'implanter parallèlement à la façade arrière et non perpendiculairement et que sa profondeur a dès lors été fortement diminuée. La condition porte sur l'ajout d'un éclairage zénithal en toiture afin d'éclairer naturellement la partie de living située près du hall d'entrée de l'escalier menant à l'étage.

12. Le 12 juillet 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

13. Le 18 juillet 2011, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité moyennant notamment le respect des conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué.

Il s'agit de l'acte attaqué.

14. Le 29 novembre 2011, la commune de Morlanwelz adresse au conseil de Luciano CIPRIANO une copie du permis d'urbanisme délivré à Samuel CESCHIN et Virginie JOUNIAUX;

Considérant que Samuel CESCHIN et Virginie JOUNIAUX, bénéficiaires de l'acte attaqué, ont demandé à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la première partie adverse oppose à la requête une fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt du requérant à l'annulation de l'acte attaqué; qu'à ses yeux, les seuls griefs dont il convient de tenir compte sont ceux que le requérant a émis dans son courrier du 14 avril 2011 dans le cadre de l'enquête publique; qu'elle estime que ce courrier annule et remplace le courrier antérieur du requérant réceptionné par la commune le 6 avril 2011; qu'elle expose que le seul argument qu'il avance pour s'opposer au projet est qu'il se trouverait "dans l'obscurité toute la journée"; qu'elle fait valoir que cette affirmation fantaisiste n'est corroborée par aucun élément objectif et pertinent; qu'elle soutient que le requérant prétend en réalité subir une diminution de la valeur de revente de son immeuble en raison de ce qu'une habitation serait construite à côté de la sienne et que ceci ne constitue pas un élément de nature à conférer à sa requête un intérêt ratione materiae; qu'elle conclut que la requête est irrecevable;

Considérant que chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier et que tout projet urbanistique susceptible de modifier l'environnement ou d'affecter le cadre de vie intéresse le voisinage, ce qui implique la possibilité de le contester; que la qualité de voisin immédiat suffit à fonder l'intérêt au recours, sans que le requérant n'ait à exposer davantage celui-ci;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le requérant est propriétaire du bâtiment voisin de la construction autorisée par le permis litigieux; qu'il y est domicilié; que cette circonstance suffit à justifier son intérêt au recours; que le recours est recevable;

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 qu'aucun des trois moyens n'est fondé;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 330 à 343 du CWATUPE, du principe général de bonne administration et de l'excès de pouvoir; qu'il prétend que l'article 338 du CWATUPE n'a pas été respecté; qu'il observe que cette disposition prévoit qu'un dossier de demande de permis peut être consulté à la maison communale tous les jours ouvrables de la semaine et, en plus, un jour ouvrable de 16 heures à 20 heures ou un samedi matin alors qu'en l'espèce, il ressort de l'avis d'urbanisme que le dossier ne pouvait être consulté que les lundis, mardis, mercredis et jeudis de 8h30 à 11h30, si bien que le dossier ne pouvait pas être consulté un jour ouvrable de 16 à 20 h, ni le samedi matin; qu'il explique avoir pris congé pour se rendre à l'administration communale le 14 avril 2011 entre 10 et 11 h, soit la date et la tranche horaire prévue par l'avis d'enquête pour le dépôt d'observations écrites ou orales, mais que, après une longue attente, il n'a pas pu avoir accès au dossier et qu'il a alors déposé une observation écrite rédigée de mémoire sur la base d'un plan d'axonométrie affiché non loin du terrain à construire; qu'il soutient que la procédure d'enquête est irrégulière, non seulement en ce qui concerne la durée et la période d'accès au dossier administratif, l'accès réel à celui-ci, mais également la période où les observations pouvaient être déposées oralement puisqu'elles auraient dû pouvoir l'être pendant toute la durée de l'enquête et non un seul jour de 10 à 11 h; que le requérant constate que les circonstances de l'espèce sont identiques à celles de l'arrêt DOCKX et DEMANCHE, n° 99.526 du 5 octobre 2001; qu'il conclut qu'il n'a pas eu connaissance du contenu de la demande de permis, qu'il n'a pas pu réellement participer à toutes les phases de la procédure et qu'il a subi un préjudice en sorte qu'il dispose d'un intérêt manifeste au moyen;

Considérant que la première partie adverse répond que le requérant reconnaît, dans son courrier du 6 avril 2011, avoir pris connaissance du dossier de demande, contrairement à ce qu'il affirme à l'occasion de son recours; qu'elle observe que cette prise de connaissance est nécessairement antérieure au 6 avril 2011 et que, lorsqu'il écrit sa lettre du 14 avril 2011, il s'exprime manifestement après avoir eu le possibilité de consulter le dossier de demande et de s'en entretenir, notamment avec son voisinage; qu'elle affirme que les services de la commune présentent une disponibilité étendue, qui aura notamment permis au requérant de s'entretenir à plusieurs reprises de la demande de permis; qu'elle note que, en tout état de cause, dès lors que le requérant reconnaît avoir pris connaissance du dossier avant le 6 avril 2011, l'objectif de l'article 338 du CWATUPE a été rencontré, qu'il n'a aucun intérêt au moyen et que ce moyen n'est pas fondé;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le requérant n'a aucun intérêt à faire valoir un grief lié au mauvais déroulement de l'enquête publique dès lors qu'il a déposé une réclamation au cours de celle-ci; qu'elle ajoute,

subsidiairement, que les données de l'espèce ne sont pas identiques à celles qui ont donné lieu à l'arrêt cité par le requérant puisque dans cette affaire, le dossier ne pouvait être consulté que deux jours par semaine alors qu'en l'espèce, le dossier pouvait être consulté à l'administration communale, tous les lundis, mardis, mercredis et jeudis de 8h30 à 11h30, soit quatre jours par semaine; qu'elle conclut que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les intervenants se réfèrent à l'avis d'enquête qui a été adressé au requérant et estiment que les possibilités d'informations étaient largement suffisantes; qu'ils observent que le requérant a pu faire connaître son point de vue au cours de l'enquête publique, qu'il ne fait pas valoir de griefs différents dans le cadre de son recours, qu'il ne précise pas, dans ses observations écrites, ne pas pouvoir s'exprimer en connaissance de cause et qu'il ne formule aucun grief relatif à une quelconque difficulté de prise de connaissance du projet pour exprimer ses observations; qu'ils notent aussi qu'il s'est basé sur la vue axonométrique affichée par les intervenants pour formuler ses observations; qu'ils concluent qu'aucune irrégularité substantielle n'a entaché la procédure d'enquête publique et que le requérant a pu s'exprimer en connaissance de cause sur le projet litigieux, si bien que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que l'article 4 du CWATUPE dispose comme suit :

" Sans préjudice du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, s'appliquent aux informations, à la publicité, aux enquêtes publiques et aux consultations les principes suivants :

[...]

4° durant l'enquête publique, les dossiers sont accessibles à la maison communale les jours ouvrables et un jour jusqu'à vingt heures ou le samedi matin ou sur rendez-vous;

5° tout tiers intéressé peut obtenir des explications techniques;

6° tout tiers intéressé peut exprimer ses observations et réclamations par télécopie, par courrier électronique lorsque la commune a défini une adresse à cet effet, par courrier ordinaire ou formulées au conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme, au collège communal ou à l'agent communal délégué à cet effet avant la clôture de l'enquête ou le jour de la séance de clôture de ladite enquête; à peine de nullité, les envois par courrier ou télécopie sont datés et signés; les envois par courrier électronique sont identifiés et datés; les réclamations et observations verbales sont recueillies sur rendez-vous par le conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme ou, à défaut, par l'agent communal délégué à cet effet, qui les consigne et les transmet au collège communal avant la clôture de l'enquête [...]"

que l'article 338 du CWATUPE dispose comme suit :

" Pendant la durée de l'enquête, le dossier de demande peut être consulté à la maison communale les jours ouvrables.

Un jour ouvrable de 16 à 20 h ou un samedi matin, un membre du Collège des Bourgmestre et Echevins ou un Agent communal délégué à cet effet est présent pour fournir des explications techniques sur le dossier";

Considérant que, dans l'arrêt DOCKX et DEMANCHE, n° 99.526 du 5 octobre 2001, le Conseil d'Etat a jugé comme suit :

" (...) que, à peine de faire perdre toute effectivité à l'enquête publique, la disposition précitée implique que le dossier de la demande puisse être consulté à la maison communale tous les jours ouvrables de la semaine et, en plus, un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin, ceci selon les modalités de l'article 338, alinéa 2, précité; que, dès lors, les services communaux doivent être organisés en conséquence;

Considérant qu'en l'espèce, le dossier de la demande ne pouvait être consulté que les mardis et jeudis de 9 heures à 12 heures; qu'une telle « possibilité » de consultation méconnaît l'article 338 précité; que, dans ces circonstances, les éventuels réclamant ne peuvent former une réclamation qu'en méconnaissance de cause, l'enquête publique étant vidée de tout sens, et, par voie de conséquence, la suite de la procédure d'examen de la demande de permis étant fondamentalement viciée";

Considérant que, en l'espèce, l'avis d'urbanisme est rédigé comme suit :

" [...] Les réclamations et observations écrites sont à adresser au collège des Bourgmestre et Echevins de Morlanwelz, du 31 mars 2011 au 14 avril 2011.

Les personnes n'ayant pas pu formuler leurs réclamations et observations par écrit, peuvent le faire oralement le 14 avril 2011, de 10 h à 11 h, à l'administration communale, rue Raoul Waroqué n° 2 à 7140 Morlanwelz.

Le dossier peut être consulté les lundi, mardi, mercredi et jeudi de 8h30 à 11h30.

Des explications techniques seront fournies à l'Administration communale, service de l'Urbanisme, uniquement sur rendez-vous. N° de téléphone : [...]" ;

Considérant qu'il ressort de cet avis que le dossier de demande pouvait être consulté à la maison communale les jours ouvrables, à l'exception du vendredi, pendant toute la durée de l'enquête, que des observations orales pouvaient être formulées le jeudi 14 avril 2011, entre 10 et 11 h, et que des explications techniques pouvaient être fournies à l'administration communale, par le service de l'urbanisme, sur rendez-vous;

Considérant que le requérant ne prétend pas que la circonstance que le dossier de la demande ne pouvait pas être consulté à la maison communale le vendredi lui aurait causé un préjudice particulier, ni qu'il n'était pas possible d'obtenir un rendez-vous un jour ouvrable de 16 à 20 h ou un samedi matin, avec un membre du collège des bourgmestre et échevins ou un agent communal délégué à cet effet pour obtenir des explications techniques sur le dossier;

Considérant, en outre, que le requérant a déposé deux réclamations écrites, l'une réceptionnée par la commune le 6 avril 2011 et l'autre datée du 14 avril 2011; que la première de ces réclamations, passée complètement sous silence dans la requête unique du requérant, se lit comme suit :

" Après avoir pris connaissance du projet sous rubrique et d'en avoir débattu avec le voisinage, nous nous opposons au projet tel que décrit pour les motifs suivants :

- 1°) La hauteur du bâtiment est trop élevée et nuira à la luminosité naturelle de notre habitation.
- 2°) Nous serons alors toujours contraints d'utiliser la lumière artificielle (surcoût d'énergie).
- 3°) La valeur vénale de notre habitation sera diminuée si tel édifice serait réalisé.
- 4°) Pareille habitation serait mieux venue si bâtie plus en profondeur et non en bordure de rue; le voisinage s'en ressentirait [...]";

que la réclamation datée du 14 avril 2011 est rédigée comme suit :

- " 1) Point de vue hauteur;
elle va nuire à ma luminosité naturelle de mon habitation par le mur pignon très élevé par rapport à mon habitation; de ce fait, je vais être dans l'obscurité toute la journée (surcoût d'électricité; lumière artificielle)
- 2) Valeur de mon habitation;
elle va être vachement diminuée par rapport au point N°1 et pour moi plus aucune valeur et devenue invendable
- 3) Il faut bâtir jusque 50 m de profondeur
- De ce fait je m'oppose à ce projet pour mon bien être et celui de ma famille";

Considérant qu'il ressort des précisions contenues dans les réclamations du 6 avril et du 14 avril 2011 que le requérant a pris connaissance du projet litigieux; que, s'il est exact qu'il ne précise pas la manière selon laquelle il a pris connaissance de ce projet, il ne soutient pas dans sa requête que ses réclamations n'auraient pas été introduites en toute connaissance de cause; qu'il ne donne non plus aucune indication sur les observations supplémentaires qu'il aurait pu formuler, lorsqu'il s'est rendu à la maison communale le 14 avril 2011, s'il avait eu accès au dossier à cette date; qu'il s'ensuit que le requérant qui a introduit deux réclamations en toute connaissance de cause dans le cadre de l'enquête publique, n'a pas intérêt au moyen;

Considérant que le requérant prétend aussi n'avoir pu "participer à toutes les phases de la procédure"; que, s'il entend exprimer ainsi une critique distincte de celle qu'il vient de faire de l'organisation de l'enquête, il ne donne toutefois aucune précision sur ce grief qui est, partant, irrecevable;

Considérant que le premier moyen est irrecevable;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation du principe général de motivation adéquate des actes administratifs, d'une erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'il observe que, dans son avis, le fonctionnaire délégué se borne à prendre en considération "la teneur de chacune des réclamations déposées", sans en préciser la teneur; que, selon lui, "il est donc impossible d'en examiner la pertinence et d'y apporter le cas échéant des réponses correctes";

qu'il expose aussi avoir adressé à la commune une lettre de réclamation, le 14 avril 2011, qui met en exergue le caractère très élevé du projet, la perte de lumière naturelle qu'il subira et le surcoût d'électricité qui s'ensuivra;

qu'il constate que le fonctionnaire délégué écrit, sans viser directement cette réclamation, "que le dégagement latéral gauche allié à la faible largeur du corps de logis annihilent le préjudice d'ensoleillement envers l'habitation cadastrée B, n° 134 D"; qu'il soutient que cette motivation n'est pas adéquate en ce qu'elle omet un élément soulevé par le requérant, à savoir la hauteur de l'immeuble à construire; qu'à son sens, ni l'existence d'un dégagement latéral gauche ni la faible largeur du corps de logis ne sont de nature à éviter le préjudice d'ensoleillement dont il se plaint dans le cadre de l'enquête publique; qu'il explique que son immeuble n'est séparé du projet que par un passage étroit d'une largeur d'environ deux mètres qui ne constitue pas un dégagement latéral suffisant pour permettre le passage du soleil à toutes les heures du jour, et plus particulièrement à partir de 15 heures, en direction de son immeuble et que, d'autre part, l'importance du gabarit général du projet à réaliser ne peut évidemment être minimisé en faisant état d'une "faible largeur du corps de logis";

qu'il conclut que l'avis du fonctionnaire délégué ne repose pas sur des motifs sérieux, pertinents et admissibles et qu'il en va de même de l'acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse répond que la motivation de l'acte attaqué est adéquate dès lors qu'elle met en corrélation les éléments de droit et de fait qui la sous-tendent; qu'elle soutient que le requérant n'a aucun intérêt à se référer aux courriers émis par des tiers et qui ne constituent que des reproductions identiques d'un élan négatif de plusieurs voisins; que, selon elle, le courrier du 14 avril 2011 est pour le moins peu précis; qu'elle estime qu'en faisant référence à "la teneur de chacune des réclamations déposées" et en rencontrant, précisément, les points soulevés par le requérant dans son courrier du 14 avril 2011, elle a motivé adéquatement sa décision; qu'elle constate que le requérant ne fait par ailleurs

aucune référence à une quelconque erreur et a fortiori à aucune erreur manifeste dans le chef de la commune et qu'il ne démontre pas que celle-ci aurait commis un excès de pouvoir; qu'elle conclut que le moyen n'est ni sérieux, ni fondé;

Considérant que la deuxième partie adverse répond que le fonctionnaire délégué a bien eu égard à la situation personnelle du requérant dès lors qu'il indique que le dégagement latéral gauche allié à la faible largeur du corps de logis annihile le préjudice d'ensoleillement envers l'habitation cadastrée B, n° 134d; qu'elle fait valoir que cette motivation vise également la hauteur de l'immeuble à construire dès lors que le fonctionnaire délégué juge qu'il n'y aura aucun préjudice d'ensoleillement et que le simple fait que le fonctionnaire délégué ne reproduise pas la teneur de la réclamation du requérant ne signifie pas qu'il n'y a pas eu égard; qu'elle constate que le requérant ne démontre pas que la motivation du fonctionnaire délégué ne rencontre pas systématiquement et concrètement toutes les observations formulées lors de l'enquête publique; qu'elle ajoute que l'autorité administrative n'est pas tenue de répondre point par point à toutes les réclamations qui ont été soulevées lors de l'enquête publique mais doit seulement rencontrer les arguments pertinents; qu'elle conclut que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les intervenants observent qu'aucune disposition du CWATUPE n'impose que le permis lui-même mentionne les réclamations introduites et que les observations et griefs recueillis lors de l'enquête publique peuvent être contenus dans une analyse globale du projet par l'autorité; qu'ils soutiennent que les réclamations reposant sur des préoccupations d'ordre purement privé financier ou spéculatif sont exclues, de même que celles fondées sur des éléments de fait inexacts, si bien que l'observation du requérant relative à la perte de valeur de son bien doit être exclue; qu'en outre, ils estiment que la motivation de la décision attaquée rencontre de façon adéquate ses autres observations; qu'ils précisent que l'ensoleillement a bien été apprécié en tenant compte de la localisation du projet sur une parcelle qui est comprise entre deux bâtiments en rupture d'alignement marquée; qu'ils notent que c'est donc dans ce contexte que le logement projeté se présente sous la forme d'un corps de logis du type R + 1 + 1/2 + combles, que, de plus, la construction projetée ne modifie en rien l'ensoleillement dont bénéficie le requérant actuellement compte tenu des habitations voisines déjà présentes, que le futur bâtiment et plus spécifiquement le volume principal, a une hauteur adéquate compte tenu de l'avis de la commune invitant les intervenants à l'accoler à l'habitation du voisin de droite et que ces éléments répondent à suffisance aux observations telles que formulées par le requérant lors de l'enquête publique; qu'ils concluent le moyen manque de fondement;

Considérant que l'autorité ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration de l'acte attaqué; que, toutefois, 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 s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que l'autorité 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 que l'acte attaqué reproduit l'avis du fonctionnaire délégué motivé notamment comme suit :

" Considérant que l'enquête publique organisée du 31/03/2011 au 14/04/2011 a soulevé 4 courriers de réclamations;

Considérant la teneur de chacune des réclamations déposées;

Considérant que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale; que les travaux sont renseignés pour totalité en zone d'habitat; que suivant le prescrit de l'article 26 du CWATUPE l'intervention projetée peut être considérée comme conforme au Plan de Secteur d'application;

Considérant que le terrain sélectionné est riverain de la rue du Houssu à Carnières; que le projet intègre un parcellaire semi continu formé d'une alternance de petits groupements résidentiels et villas quatre façades plus ou moins isolés; que localement la parcelle est comprise entre deux bâtiments en rupture d'alignement marquée; que dans ce contexte le logement projeté se présente sous la forme d'un corps de logis du type R + 1 + 1/2 + Combles implanté de 9 à 12 mètres de l'alignement et doublé de deux volumes secondaires; que le principe d'implantation en mitoyenneté directe avec le pignon en attente du bâtiment cadastré B 129 h peut être soutenu; que l'annexe formant garage assure en un franc retour à rue qui articule la séquence bâtie et redonne une certaine cohérence au parcellaire; que le dégagement latéral gauche allié à la faible largeur du corps de logis annihilent le préjudice d'ensoleillement envers l'habitation cadastrée B 134D; que le plan masse soumis est acceptable; que d'un point de vue formel la composition volumétrique est sobre et soignée; qu'à l'image d'une maison jumelée le nouvel édifice prolonge les gabarits de l'immeuble auquel il s'accolle; que la proposition architecturale est globalement acceptable; que l'intégration topographique du bâtiment semble assez réussie; que les compositions de façade sont sobres et équilibrées; que moyennant la mise en œuvre d'une brique de parement de tonalité rouge ou brune uniforme et non nuancée rien ne s'oppose au projet";

Considérant que le requérant n'a pas intérêt à dénoncer l'absence de réponse aux réclamations introduites par les tiers;

Considérant qu'aucune des deux réclamations introduites par le requérant dans le cadre de l'enquête publique ne fait état d'une quelconque perte d'ensoleillement de son terrain ou de sa maison d'habitation; que, en revanche, le requérant y dénonce une perte de luminosité qui résulte de la hauteur du bâtiment projeté;

Considérant que l'acte attaqué relève que la parcelle est comprise entre deux bâtiments en rupture d'alignement marquée, que le dégagement latéral gauche allié à la faible largeur du corps de logis annihilent le préjudice d'ensoleillement envers l'habitation cadastrée B, n° 134d, que le plan masse soumis est acceptable, que d'un point de vue formel, la composition volumétrique est sobre et soignée, qu'à l'image d'une maison jumelée, le nouvel édifice prolonge les gabarits de l'immeuble auquel il s'accrole, que la proposition architecturale est globalement acceptable, que l'intégration topographique du bâtiment semble assez réussie et que les compositions de façade sont sobres et équilibrées;

Considérant que, ce faisant, l'autorité, ne conteste pas explicitement l'exactitude de la réclamation du requérant en ce qui concerne la perte de luminosité alléguée; qu'elle expose, en réponse à sa réclamation, la raison pour laquelle elle estime néanmoins, eu égard à la situation particulière et aux caractéristiques concrètes des lieux, notamment la situation de la maison d'habitation du requérant nettement en retrait par rapport au bâtiment auquel vient s'accoler le projet et dont il prolonge les gabarits, que la hauteur du projet est acceptable à l'endroit considéré;

Considérant qu'en exposant que le projet s'implante en zone d'habitat dans l'environnement bâti qu'elle décrit, en expliquant qu'il est admissible à l'endroit considéré au regard du bon aménagement des lieux et en estimant spécialement que "le dégagement latéral gauche allié à la faible largeur du corps de logis annihilent le préjudice d'ensoleillement envers l'habitation cadastrée B, 134d" l'autorité répond suffisamment à l'affirmation imprécise du requérant relative à la perte de valeur de son bien;

Considérant que la décision attaquée repose sur des plans et des éléments concrets qui figurent au dossier de la demande; qu'il n'est pas établi que l'autorité appelée à se prononcer sur la demande de permis n'aurait pas évalué correctement la situation, et plus particulièrement l'impact du projet sur le bâtiment du requérant;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation, en opportunité, à celle de la partie adverse en ce qui concerne la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux; que le Conseil d'Etat ne

peut censurer la qualité d'une appréciation discrétionnaire de l'administration que s'il constate que l'administration a commis une erreur manifeste dans l'exercice de ce pouvoir; que la divergence d'appréciation persistante entre le requérant et l'auteur de l'acte attaqué ne suffit pas à établir l'erreur manifeste d'appréciation; que l'erreur manifeste est celle que ne peut commettre aucune autre administration saisie de la question litigieuse; qu'il s'impose de constater, en l'espèce, que la commission consultative communale et le fonctionnaire délégué, appelés à poser une même appréciation d'opportunité que la partie adverse, ont admis le projet; que, dans de telles conditions, il n'est pas possible de qualifier l'appréciation faite par la partie adverse de manifestement erronée; que, le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation du principe général de bonne administration, du principe général de bon aménagement des lieux et de l'excès de pouvoir; qu'il constate que le collège communal change littéralement d'appréciation en émettant un avis favorable sans concrètement dire, point par point, si toutes les exigences évoquées dans son précédent avis défavorable révisable ont bien été rencontrées pour justifier ce revirement; qu'il précise que le nouvel avis favorable conditionnel du collège communal se contente d'affirmer que le volume annexe situé à l'avant vient faire la liaison volumétrique avec le voisin de gauche sans traiter ni de la hauteur sous corniche ni des pentes de toiture et sans expliquer que celles-ci auraient été modifiées par rapport au précédent projet; qu'il observe encore que le nouvel avis ne vise plus la nécessité, en façade avant, de deux niveaux de baies en façade, d'alignements verticaux marqués ainsi que d'une reprise des alignements horizontaux de l'habitation voisine accolée; qu'il ajoute que, pour ce qui est du volume annexe en façade, rien n'est dit quant à l'implantation d'une toiture plate dont la hauteur se limiterait au niveau garage et rez-de-chaussée et que rien n'est dit non plus quant à une limitation du niveau de l'annexe arrière, le nouvel avis ne parlant que d'une implantation parallèle à la façade arrière et non perpendiculaire et d'une diminution de profondeur; qu'il soutient que le manque de clarté et l'absence de parallélisme entre les deux avis successifs du collège échevinal procède donc manifestement d'une violation du principe général de bonne administration et ne permet pas de vérifier que le principe général de bon aménagement, dont le collège échevinal est tout autant gardien que le fonctionnaire délégué, a bien été respecté in concreto;

Considérant que la première partie adverse répond que le requérant reconnaît avoir parfaitement pu prendre connaissance de la demande de permis, des mesures de volumétrie et du plan d'axonométrie; qu'elle précise que c'est sur cette base qu'elle a pris sa décision et a émis un avis favorable; qu'à ses yeux, le requérant feint de ne pas comprendre ce qui est pourtant clair, dont il a pu prendre connaissance, et qu'il pourra vérifier à nouveau dans le cadre de la présente

procédure; qu'elle fait valoir que le principe général de bon aménagement est rencontré et qu'elle veille et veillera évidemment à son respect; qu'elle conclut le moyen n'est ni sérieux ni fondé;

Considérant que la seconde partie adverse constate que le requérant n'indique pas le principe général de bonne administration qui aurait été violé par l'acte attaqué; qu'elle soutient que le collège pouvait changer d'avis dès lors que le projet a été fondamentalement modifié; qu'elle note que le collège indique ainsi que le projet présente un volume principal qui reprend les principales caractéristiques de celui du voisin de droite; qu'elle affirme qu'il s'agit d'un argument exact; qu'elle souligne que le volume annexe qui est situé à l'avant vient faire la liaison volumétrique avec le voisin de gauche et que l'annexe à l'arrière a été modifiée de manière à venir s'implanter parallèlement à la façade arrière du voisin et non perpendiculairement en manière telle que sa profondeur a été fortement diminuée; qu'elle conclut qu'il s'agit là d'un argument "manifestement déterminant pour le collège pour changer d'avis" et que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les intervenants déposent à leur dossier un plan du précédent projet; qu'ils observent que ce moyen doit être accueilli avec la précaution qui s'impose s'agissant d'invoquer un avis exprimé dans une autre procédure pour un projet tout à fait différent; qu'ils affirment que le projet actuel rencontre bien l'ensemble des observations émises par l'autorité dans son précédent avis; qu'ils expliquent que le projet prolonge les gabarits de l'immeuble auquel il s'accôle, que le volume principal propose des alignements verticaux marqués ainsi qu'une reprise des alignements horizontaux de l'habitation voisine accolée comme cela ressort du plan du projet, que le volume annexe en façade avant est bien recouvert d'une toiture plate dont la hauteur se limite au niveau garage et rez-de-chaussée et que l'annexe arrière se limite à un niveau; qu'ils concèdent qu'une seule remarque relative aux deux niveaux de baies de la façade avant du volume principal n'apparaît pas dans le projet accepté; qu'il prétendent toutefois qu'il s'agit d'une remarque secondaire; qu'ils concluent que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le collège communal de la première partie adverse a émis, le 6 septembre 2010, l'avis défavorable révisable suivant au sujet de la précédente demande de permis, introduite par les intervenants :

- " Vu que le projet tel que modifié ne s'intègre donc pas au cadre bâti existant et devrait être modifié de manière à répondre aux remarques suivantes :
- le volume principal devra reprendre la même hauteur sous corniche et les mêmes pentes de toitures que le pignon voisin de l'habitation de droite contre lequel il vient s'accoler.

- La façade avant de ce volume principal devra présenter deux niveaux de baies en façade et proposer des alignements verticaux marqués, ainsi qu'une reprise des alignements horizontaux de l'habitation voisine accolée.
- Recouvrir le volume annexe en façade avant d'une toiture plate dont la hauteur se limite au niveau garage et rez-de-chaussée.
- L'annexe arrière devra se limiter à un niveau";

Considérant que, le 16 mai 2011, le collège communal de la première partie adverse a émis l'avis favorable conditionnel suivant sur la demande de permis modifiée qui a donné lieu à l'acte attaqué :

" [...] Vu que le projet a été modifié de manière à répondre aux remarques formulées lors du précédent avis défavorable révisable émis par le Collège;

Vu que le projet présente un volume principal qui reprend les principales caractéristiques de celui du voisin de droite.

Vu que le volume annexe situé à l'avant vient faire la liaison volumétrique avec le voisin de gauche.

Vu que l'annexe arrière a été modifiée de manière à venir s'implanter parallèlement à la façade arrière et non perpendiculairement en manière telle que sa profondeur a été fortement diminuée.

Avis favorable à condition qu'un éclairage zénithal soit ajouté en toiture afin d'éclairer naturellement la partie de living située près du hall d'entrée et de l'escalier menant à l'étage";

Considérant, quant aux caractéristiques du nouveau projet,

que le volume principal reprend la même hauteur sous corniche et les mêmes pentes de toitures que le pignon voisin de l'habitation de droite contre lequel il vient s'accoler, comme suggéré dans l'avis défavorable révisable du collège communal du 16 mai 2011; qu'il n'y a donc pas de revirement d'attitude dans le chef de la première partie adverse à cet égard;

que la façade avant du volume principal présente deux niveaux de baies en façade et propose des alignements verticaux marqués, comme demandé dans l'avis défavorable révisable du collège communal du 16 mai 2011; qu'il n'y a donc pas de revirement d'attitude dans le chef de la première partie adverse à cet égard; que, en revanche, les baies horizontales ne sont pas situées dans l'alignement des baies horizontales de l'habitation voisine accolée;

que le volume annexe en façade avant est pourvu d'une toiture plate dont la hauteur se limite au niveau garage et rez-de-chaussée, comme sollicité dans l'avis défavorable révisable du collège communal du 16 mai 2011; qu'il n'y a donc pas de revirement d'attitude dans le chef de la première partie adverse à cet égard;

que l'annexe arrière se limite à un niveau, comme souhaité dans l'avis défavorable révisable du collège communal du 16 mai 2011; qu'il n'y a donc pas de revirement d'attitude dans le chef de la première partie adverse à cet égard;

Considérant qu'il résulte des comparaisons qui précèdent que le projet actuel rencontre bien les observations émises par l'autorité dans son précédent avis, sauf en ce qui concerne la remarque relative à l'alignement des baies; qu'il est donc erroné de soutenir, comme le fait le requérant, que le collège communal aurait radicalement changé d'appréciation, et qu'il existerait "un manque de clarté et une absence de parallélisme entre les deux avis successifs du collège échevinal";

Considérant que le troisième moyen n'est pas 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 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Samuel CESCHIN et Virginie JOUNIAUX 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 de l'exécution de l'acte attaqué.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit avril deux mille douze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.