

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.925 du 20 mars 2013

A. 201.496/XIII-5977

En cause :

1. **ERNOTTE** Annie,
 2. **NOISET** Luc,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

la Ville de Visé,
ayant élu domicile chez
Mes Jean-Luc DEWEZ et
Antoine GREGOIRE, avocats,
rue des Remparts 6 boîte D2
4600 Visé.

Parties intervenantes :

1. **YARDIM** Muhammet,
 2. **YARDIM** Zeliha,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean-François BOURLET, avocat,
chaussée du Roi Albert 16
4432 Ans-Alleur.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 août 2011 par Annie ERNOTTE et Luc NOISET qui demandent l'annulation de la décision du collège communal de Visé, du 11 avril 2011, accordant à Muhammet YARDIM et Zeliha YARDIM un permis d'urbanisme relatif à un bien situé rue de l'Eglise 19 à Cheratte, ayant pour objet la transformation d'une maison d'habitation;

Vu la requête introduite le 12 octobre 2011 par laquelle Muhammet YARDIM et Zeliha YARDIM demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 20 octobre 2011 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 31 janvier 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 mars 2013 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. LEJEUNE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me A. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la 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 éléments utiles à l'examen du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Annie ERNOTTE est propriétaire d'un immeuble à appartements situé rue de l'Eglise 17 à Cheratte. Luc NOISET est locataire du rez-de-chaussée de cet immeuble et y est domicilié.

Muhammet et Zeliha YARDIM sont propriétaires de l'immeuble voisin situé rue de l'Eglise 19, et cadastré, 4^{ème} division, section A, n^{os} 219w2 et 219v2.

2. Le 31 mars 2011, Muhammet et Zeliha YARDIM introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de leur maison d'habitation. Le rapport de l'architecte joint à la demande de permis précise que le

projet consiste à détruire les annexes arrières hétéroclites et à créer une seule volumétrie annexe inscrite sous le niveau de la corniche, similaire en hauteur aux annexes voisines et accolée à la volumétrie principale de façon à hiérarchiser l'ensemble hétéroclite.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur.

3. Le 6 avril 2011, la ville de Visé délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande. Il y est notamment précisé que la demande ne nécessite pas l'avis du fonctionnaire délégué en application de l'article 107, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

4. Le 11 avril 2011, le collège communal délivre aux consorts YARDIM le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect de certaines conditions. Il s'agit de l'acte attaqué.

5. Le 15 avril 2011, le collège communal transmet le dossier et le permis d'urbanisme au Service Public de Wallonie - Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie.

6. Annie ERNOTTE et Luc NOISET déclarent, sans être contestés quant à ce, avoir pris connaissance de l'existence du permis d'urbanisme le 27 juin 2011 par le biais de son affichage sur les lieux;

Considérant que la partie adverse soutient que la première requérante n'a pas d'intérêt au recours; qu'elle relève, en effet, que celle-ci a divisé son bien en plusieurs logements après 1994 sans obtenir l'autorisation préalable requise depuis le 20 août 1994 pour ce faire; qu'elle soutient que dès lors que l'immeuble de la requérante est affecté d'une infraction d'urbanisme, celle-ci ne dispose pas d'un intérêt légitime et qu'elle ne peut donc prétendre que l'acte attaqué porte atteinte au cadre de vie de ses locataires; qu'elle soutient par ailleurs que le risque allégué de moins-value de sa propriété est une formulation type et stéréotypée qui ne décrit pas à suffisance l'intérêt à agir de la requérante; qu'elle considère, en effet, que l'immeuble des intervenants est une véritable mesure et que l'acte attaqué aura pour conséquence d'assainir leur propriété;

Considérant que la partie adverse demande également que la requête soit déclarée irrecevable à défaut d'intérêt du second requérant; qu'elle fait valoir que la description de l'intérêt de celui-ci est tout aussi sommaire et stéréotypée; qu'elle rappelle que le projet immobilier implique un assainissement du site plutôt qu'une

atteinte à son cadre de vie, et souligne que le second requérant reste en défaut de décrire de manière précise en quoi son cadre de vie serait affecté par l'acte attaqué;

Considérant que les parties intervenantes estiment qu'à défaut pour la première requérante d'être titulaire d'un permis l'autorisant à diviser son bien en plusieurs logements, celle-ci et le second requérant qui est le locataire ne sont pas recevables à agir en annulation de la décision litigieuse;

Considérant que, selon l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, les parties requérantes doivent justifier d'un intérêt, lequel doit être direct, personnel, actuel, certain et légitime; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la première requérante est propriétaire de l'immeuble voisin des lieux où s'érigera le projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué; qu'elle a, à ce titre, un intérêt certain à l'annulation de ce permis de sorte que l'intérêt personnel au recours est établi; que, par ailleurs, en principe, l'intérêt d'un voisin immédiat à demander l'annulation d'un permis d'urbanisme ne devient pas illégitime par le fait qu'il aurait procédé à des aménagements sans disposer des autorisations nécessaires, étant donné que les griefs qu'il pourrait faire valoir subsisteraient même en l'absence de tels aménagements;

Considérant qu'il n'est pas non plus contesté que le second requérant est locataire du rez-de-chaussée de l'immeuble voisin du projet; que sa qualité de locataire lui confère un intérêt à poursuivre l'annulation d'un permis d'urbanisme dont l'exécution modifie son environnement pendant ou après la réalisation des travaux; que l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er} et 107, § 1^{er}, du CWATUPE et du principe général de bonne administration imposant à la partie adverse un examen minutieux des éléments du dossier; qu'ils soulignent que l'acte attaqué autorise la transformation et l'agrandissement à la fois en profondeur et en hauteur de la maison d'habitation litigieuse et que de ce fait, les fenêtres de la façade "Est" de la maison de la requérante vont se trouver face à un mur aveugle, implanté à 4,50 mètres des fenêtres, privant tout à la fois les occupants de la vue mieux dégagée qui est actuellement la leur et occasionnant une perte importante d'ensoleillement et de luminosité; qu'ils observent que le second requérant, locataire du rez-de-chaussée, sera particulièrement pénalisé par cette situation; que, selon eux, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la partie adverse s'est interrogée sur la compatibilité de la demande de permis avec la gestion qualitative du cadre de vie et le bon aménagement des lieux, et plus particulièrement, des répercussions de la demande sur la propriété voisine et ses occupants; qu'ils reprochent à la partie adverse de

n'avoir pas exercé de pouvoir d'appréciation qui lui soit propre et de se borner à constater la compatibilité de principe du projet avec le prescrit du plan de secteur, en violation des dispositions et du principe visés au moyen;

Considérant que la partie adverse fait valoir que les dispositions visées au premier moyen n'imposent nullement à l'autorité de faire une référence expresse au principe de bon aménagement des lieux; qu'elle observe que les requérants n'invoquent pas la violation de la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs et que le premier moyen manque en droit;

Considérant que les parties intervenantes, quant à elles, prétendent que les griefs avancés par les requérants ne peuvent être retenus, étant donné la situation manifestement irrégulière de leur immeuble; qu'elles observent aussi que le fait que cet immeuble soit bâti tout en profondeur n'exclut pas que l'autorité puisse autoriser la transformation des immeubles voisins, le cas échéant en profondeur; qu'elles estiment que l'acte attaqué ne viole en rien le principe de bonne administration;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils relèvent que l'acte attaqué se borne à constater que le bien est situé en zone d'habitat, que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis sur la base de l'article 107, § 1^{er}, du CWATUPE et que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement justifie qu'une étude d'incidences ne soit pas réalisée; qu'ils affirment que l'inscription du bien en zone d'habitat au plan de secteur est une condition nécessaire mais non une condition suffisante pour délivrer un permis d'urbanisme et que la partie adverse devait encore exercer son pouvoir d'appréciation et le révéler par une motivation formelle adéquate; qu'ils soutiennent encore qu'aucune considération ne vient attester d'un examen concret de la demande, spécialement sa compatibilité par rapport au voisinage immédiat;

Considérant, sur le second moyen, que la partie adverse répond que les requérants confondent l'illégalité quant la motivation interne et l'illégalité quant à la motivation externe; qu'elle rappelle que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur, que le collège communal de Visé a été dûment informé, par le biais de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, des incidences probables du projet sur l'environnement (donc le voisinage immédiat) et a estimé légitimement qu'aucune étude d'incidences n'était requise; qu'elle estime que le collège communal a également été dûment informé des tenants et aboutissants du projet, notamment par le biais du rapport réalisé par l'architecte, déposé à l'appui de la demande de permis, qui présente le projet et surtout l'impact qu'il aura au niveau de l'assainissement du site ainsi qu'un dossier photographique très complet; que, selon

elle, il ressort des conditions assortissant le permis que l'acte attaqué contient bien des motifs (motivation interne) qui montrent que le principe du bon aménagement des lieux et de la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat ont été pris en compte; qu'elle ajoute que ces conditions sont d'ailleurs précisément imposées pour rendre le projet compatible avec le voisinage et font partie intégrante de celui-ci et peuvent tenir lieu de considérations fondant la décision; qu'elle prétend démontrer ainsi que l'autorité a nécessairement pris en compte les circonstances de fait du cas d'espèce, et donc, l'intégration du projet dans son environnement immédiat;

Considérant que, citant la doctrine, les parties intervenantes soutiennent qu'"en matière de permis d'urbanisme, il est logique d'admettre que l'on peut adapter la longueur d'une motivation à l'importance des conséquences que peut avoir le permis sur l'urbanisme et l'environnement", qu'"il serait en effet anormal de s'étonner de la brièveté d'une motivation là où la situation et le dossier n'appellent que peu de commentaires, comme l'implantation d'une résidence classique au sein d'une zone affectée à l'habitat"; qu'elles en déduisent que l'acte attaqué est suffisamment motivé;

Considérant sur le premier moyen que les requérants n'explicitent en rien en quoi l'article 107, § 1^{er}, du CWATUPE est méconnu;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que, d'une part, le principe de bonne administration exclut l'erreur manifeste d'appréciation et implique l'obligation de motivation matérielle de tout acte administratif, l'interdiction de l'arbitraire et la nécessité de faire reposer toute décision sur des motifs exacts, pertinents et admissibles;

Considérant que, d'autre part, 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 1^{er}, 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 doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision 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 ensuite que la seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ne dispense pas l'autorité de démontrer, dans la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié que ce projet peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux; qu'un permis d'urbanisme doit, en effet, au

vu des circonstances de fait, énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; qu'une telle appréciation nécessite donc un examen concret par l'autorité compétente; que celle-ci se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié;

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

" [...]

Considérant que Monsieur et Madame Muhammet YARDIM (rue de l'Eglise, 27 boîte B1 - 4602 CHERATTE) ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à des biens sis Rue de l'Eglise, 19 - 4602 Cheratte; cadastrés division 4, section A, n° 219 W2 et 219 V2; et ayant pour objet : la transformation d'une maison d'habitation;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouvent situés les biens, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets;

Considérant que les biens ne se trouvent pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale et a fait l'objet d'un récépissé en date du 31 mars 2011;

Considérant que les biens sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE adopté par A.E.G.W. du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 1^{er}, du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

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

Considérant qu'au vu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement accompagnant le dossier de demande de permis, l'autorité communale estime que le projet considéré ne devrait pas générer d'incidences notables sur l'environnement qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'incidences.

LE COLLEGE,

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame YARDIM Muhammet est octroyé aux conditions suivantes :

- Un échantillon des briques de parement devra être soumis à l'accord écrit préalable du service communal d'urbanisme. Ces briques seront de ton rouge-brun foncé non ou peu nuancé.

- Le mur de clôture prévu sur la limite Est de la parcelle (le long du chemin d'accès à l'école) sera revêtu des mêmes briques de parement que celles utilisées pour l'extension.
Il en ira de même pour le muret prévu le long de l'alignement à rue et pour l'abri de jardin.

[...]"

Considérant que la seule constatation de la capacité de la zone à accueillir le projet ne tient pas lieu d'examen des répercussions de celui-ci sur la gestion qualitative du cadre de vie et de son rapport au bon aménagement des lieux; qu'à cet égard, le premier moyen est fondé;

Considérant ensuite que les photos n^{os} 7 et 11 du reportage photographique joint au dossier de la demande de permis représentent l'immeuble de la première requérante; que cette construction, située en zone arrière, fait directement face à l'agrandissement autorisé; que ledit agrandissement consiste en la construction d'un volume arrière de deux étages d'une hauteur sous corniche de 6,30 mètres situé à environ 5 mètres du bâtiment de la première requérante, dont, pour rappel, le second requérant occupe le rez-de-chaussée;

Considérant que ne figurent pas dans le permis d'urbanisme litigieux les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré que l'impact de la transformation autorisée sur la propriété voisine était acceptable et conforme au bon aménagement des lieux; qu'au demeurant, les conditions qui assortissent le permis, qui portent sur l'obligation de soumettre préalablement un échantillon des briques de parement, la nécessité d'utiliser les mêmes briques de parement le long du mur de clôture "Est" et pour le muret à rue, ne permettent aucunement de pallier les lacunes de la motivation de l'acte attaqué à cet égard; qu'en effet, celles-ci ne permettent pas de déterminer les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé pouvoir délivrer le permis litigieux, nonobstant la proximité du bâtiment en projet de l'immeuble de la requérante;

Considérant que, si, par ailleurs, le collège communal a été informé, par le biais de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, des incidences probables du projet sur l'environnement et qu'il a estimé qu'aucune étude d'incidences n'était requise, cela ne le dispensait pas pour autant d'exposer, au moins succinctement dans l'acte attaqué, les motifs pour lesquels il considère que les incidences du projet sur l'environnement sont admissibles à l'endroit considéré, eu égard aux caractéristiques particulières des lieux;

Considérant, enfin, que l'acte attaqué ne se réfère pas non plus au rapport réalisé par le bureau d'architecture joint à la demande de permis d'urbanisme, et ne

contient aucun motif relatif à un assainissement de la propriété des demandeurs de permis; qu'en aucun cas, la motivation contenue dans le mémoire de la partie adverse ne peut pallier les lacunes de la motivation de l'acte attaqué; que le second moyen de la requête est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal de Visé, du 11 avril 2011, accordant à Muhammet YARDIM et Zeliha YARDIM un permis d'urbanisme relatif à un bien situé rue de l'Eglise 19 à Cheratte, ayant pour objet la transformation d'une maison d'habitation.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 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 vingt mars deux mille treize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.