

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.558 du 21 novembre 2013

A. 204.018/XIII-6160

En cause :

1. **FRANK** Manfred,
 2. **WILDERS** Bénédicte,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Michel SCHOLASSE et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Commune d'Anhée,
ayant élu domicile chez
Me Véronique JACQUES, avocat,
avenue de Marlagne 165
5000 Namur.

Parties intervenantes :

1. **PLANCQ** Robert,
 2. **MARCHAL** Françoise,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Gautier BEAUJEAN, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 mars 2012 par Manfred FRANK et Bénédicte WILDERS qui demandent l'annulation de "la décision du Collège communal d'Anhée du 18 janvier 2012 octroyant à Monsieur et Madame PLANCQ-MARCHAL un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une habitation et la régularisation d'un garage sur un bien sis rue de Salet n° 4 à 5537 Bioul et cadastré ou l'ayant été section B, n° 445 d2";

Vu la requête introduite le 30 avril 2012 par laquelle Robert PLANCQ et Françoise MARCHAL demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 15 mai 2012 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 20 septembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 octobre 2013 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me F. EVRARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HEYMANS, loco Me V. JACQUES, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Mes B. PAQUES et G. BEAUJEAN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, 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 1^{er} juin 2011, Robert PLANCQ et Françoise MARCHAL introduisent auprès du collège communal d'Anhée une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une maison d'habitation sur un bien situé à Bioul, rue de Salet, 4, et cadastré section B/3, n° 445D/2.

Les requérants précisent que cette construction voisine, située à l'angle de la rue de Fraire et de la rue Salet, a fait l'objet d'une division. Le bâtiment a été divisé en deux maisons d'habitations distinctes, dans le sens de la largeur et donc parallèlement à la rue de Fraire, de sorte que l'habitation nouvellement créée (celle

des demandeurs de permis) ne comporte aucune façade directe à front de cette voirie. Il ressort par ailleurs d'une comparaison des photos n° 2 et n° 4 jointes au dossier des requérants que ce bâtiment a fait l'objet d'un agrandissement (non mitoyen), à l'étage, du côté de la maison des requérants, sans que l'on sache d'une part, si cet agrandissement concerne ou non, en tout ou en partie, la maison des demandeurs de permis ou l'autre partie du bâtiment divisé et si, d'autre part, il a fait ou non l'objet d'une autorisation régulière et, dans l'affirmative, si les travaux ont été réalisés dans le respect de celle-ci.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

Manfred FRANK et Bénédicte WILDERS sont copropriétaires d'une maison d'habitation située à Bioul, rue de Fraire, 11, sur une parcelle cadastrée section B, n° 449 m.

L'extension sollicitée par les demandeurs de permis s'adosse au mur aveugle de l'immeuble des requérants.

2. Le 15 juin 2011, le collège communal d'Anhée délivre le permis sollicité.

3. Le 25 octobre 2011, Manfred FRANK et Bénédicte WILDERS introduisent une requête unique contre cette décision. L'affaire est enrôlée sous le numéro A. 202.205/XIII-6034.

4. Le 12 décembre 2011, l'auditeur-rapporteur chargé de l'instruction de cette affaire dépose un rapport sur la base de l'article de l'article 93 du règlement général de procédure, aux termes duquel il propose l'annulation de la décision attaquée pour défaut de motivation.

5. Le 18 janvier 2012, par deux délibérations, le collège communal d'Anhée décide de retirer le permis d'urbanisme qu'il a délivré le 15 juin 2011 aux consorts PLANCQ-MARCHAL et de délivrer un nouveau permis qui est l'acte attaqué rédigé notamment comme suit :

" Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame PLANCQ - MARCHAL relative à un bien sis rue de Salet, 4 à 5537 Bioul cadastré section B/3, n° 445D/2 et visant à la transformation (extension) d'une habitation;

Considérant que la transformation consistera en la régularisation d'un garage existant et l'exhaussement de celui-ci afin de créer une nouvelle pièce (chambre) et d'intégrer le niveau de la transformation au niveau existant;

[...]

Considérant que la demande de permis d'urbanisme contient les éléments permettant au Collège communal de statuer en parfaite connaissance de cause (reportage photographique, notice d'évaluation); qu'au surplus, les membres du Collège et de l'Administration ont une connaissance personnelle des lieux, de ses caractéristiques et du contexte environnant;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne l'instruction, les travaux projetés ne requièrent pas l'avis du Fonctionnaire délégué en vertu de l'article 107, § 1^{er}, alinéas 3 et 4 du CWATUPE; qu'ils ne sont pas soumis à enquête publique en vertu de l'article 330 du CWATUPE;

Vu les articles D.66 et D.68 du Code de l'Environnement;

Vu les critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, à savoir :

- la dimension du projet;
- son cumul avec d'autres projets;
- l'utilisation des ressources naturelles;
- la production de déchets;
- la pollution et les nuisances, en ce compris pour la santé;
- le risque d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en oeuvre.

Vu que, selon le même article, la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet doit être considérée en prenant en compte :

- l'occupation des sols existants;
- la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone;
- la capacité de charge de l'environnement naturel.

Vu également que l'article D.66, § 2, impose que les incidences notables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement soient considérées en fonction des critères énumérés aux 1^o et 2^o et, notamment, par rapport à :

- l'étendue de l'incidence (zone géographique et importance de la population affectée);
- la nature transfrontière de l'incidence;
- l'ampleur et la complexité de l'incidence;
- la probabilité de l'incidence;
- la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural, le long d'une voirie équipée; que le projet consiste en la transformation (extension) d'un bâtiment existant dans un centre de village;

Qu'en densifiant le centre d'un village et en limitant toute nouvelle minéralisation du terrain, le projet tend à réaliser une utilisation parcimonieuse du sol;

Qu'en améliorant la qualité du logement d'un point de vue isolation (structure légère en bois) et en favorisant la mitoyenneté, le projet tend à réaliser une utilisation parcimonieuse de l'énergie;

Considérant que l'architecture respecte le cadre bâti dès lors que les volumes projetés s'intègrent aux gabarits du bâti existant; que la structure légère en matériau naturel permet de rompre la monotonie de la façade arrière; que la

toiture plate respecte le bâti existant dès lors qu'une partie du bâtiment dispose déjà d'une telle toiture plate;

Considérant que le terrain schisteux où devrait s'implanter le projet ne présente aucune caractéristique biologique particulière;

Considérant que le projet n'engendrera pas d'augmentation significative de production de déchets qui seront ramassés par les services de ramassage collectif des déchets;

Considérant que le projet ne nécessite pas de nouveau raccordement à l'égout existant; que le projet n'engendrera pas une modification du charroi existant;

Considérant donc qu'au vu de la notice, des éléments du dossier de demande, et de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidence n'est pas requise;

Vu les articles D.50 et D.64 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant que l'article D.64 du Code de l'Environnement précise que «le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D.50»;

Qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences et de l'examen du projet que ses incidences sur l'environnement seront comparables à toute transformation d'habitation sise en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural;

Considérant que l'article D.50 du Code [de l'Environnement] prévoit comme objectifs des procédures d'instruction des demandes de permis d'urbanisme [...];

Considérant que le projet dont il est question respecte ces principes; qu'il favorise une gestion parcimonieuse du sol en densifiant un centre de village; qu'il vise à une utilisation parcimonieuse de l'énergie en utilisant des matériaux d'isolation performants et naturels;

[...]

Considérant que le projet ne porte pas atteinte au caractère rural de Bioul; qu'il s'inscrit dans le centre du village, à proximité des services et qu'il vise à densifier l'habitat en agrandissant un immeuble existant; que, ce faisant, il répond aux principes inscrits dans le Schéma de Développement de l'Espace Régional; que ledit document prévoit que «pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation (...)»; que plus précisément, pour les villages, on évitera l'urbanisation en ruban le long des routes; on lui préférera l'organisation d'ensemble(s) structurés autour d'un centre ainsi qu'une densification de celui-ci en harmonie avec les caractéristiques locales;

Considérant que la fermeture du passage reliant le jardin des demandeurs n'est pas contraire au bon aménagement des lieux; qu'en effet, il existe un autre accès à la voirie pour le jardin des demandeurs via la rue de Salet; qu'en outre, le fait que le passage ne soit pas complètement fermé permet de créer un décrochement de la façade agrémentant le front de voirie; qu'enfin, cet ancien passage donne aujourd'hui sur une fenêtre à l'étage et sur une porte au rez-de-chaussée de sorte qu'il est peu probable qu'une utilisation non souhaitée de ce renforcement (dépôt de déchets, ...) soit réalisée; qu'en outre, cet accès est fermé par un portillon empêchant toute utilisation du renforcement par des passants;

Considérant qu'il existe un litige entre voisins relatif à une éventuelle usurpation de mitoyenneté; que, cependant, un permis d'urbanisme n'est qu'une autorisation administrative délivrée sous droits des tiers saufs; qu'en effet, les questions de droit civil ne sont pas des critères de délivrance d'un permis d'urbanisme; qu'en ce qui concerne le bon aménagement des lieux, les ouvertures de l'extension sise du côté de la rue de Fraire donnent sur le mur des voisins intégralement aveugle et, par conséquent, ne mettent pas à mal le caractère privatif de l'habitation de ceux-ci; que la même réflexion peut être faite pour les ouvertures de l'extension côté jardin; qu'il ne revient pas à l'autorité délivrante d'examiner si une éventuelle mitoyenneté doit être rachetée; que l'indication erronée sur les plans joints à la demande selon laquelle la partie supérieure du mur séparatif de la propriété voisine de Monsieur et Madame Manfred FRANK et Bénédicte WILDERS serait mitoyenne n'a pas induit l'administration en erreur et n'a pas de conséquence sur son appréciation du bon aménagement des lieux [...]"

6. Le 19 janvier 2012, le collège communal d'Anhée notifie une copie de cette décision à Manfred FRANK et Bénédicte WILDERS.

7. L'arrêt n° 217.715, du 3 février 2012, annule le permis d'urbanisme délivré le 15 juin 2011 aux consorts PLANCQ-MARCHAL.

8. Le 24 avril 2012, le collège communal d'Anhée accorde à Manfred FRANK et Bénédicte WILDERS un entretien au sujet de la requête qu'ils ont introduite contre le nouveau permis litigieux.

Le 25 avril 2012, Bénédicte WILDERS envoie au collège communal une lettre dans laquelle elle résume les échanges de vue de la veille.

9. Les requérants précisent, sans contestation à ce sujet, qu'une procédure judiciaire les oppose aux consorts PLANCQ-MARCHAL et que le tribunal de première instance de Dinant a été interpellé concernant une éventuelle prise d'intérêt, au sens de l'article 245 du Code pénal, dans le chef de l'autorité communale, en ce sens que, bien qu'informée depuis février 2006 de la situation irrégulière du garage construit sans permis par les consorts PLANCQ-MARCHAL, elle n'a pourtant dressé aucun procès-verbal d'infraction et a ensuite régularisé d'initiative la situation en 2012, via l'acte attaqué, sans que cela ne lui ait été demandé.

Ils précisent enfin que le 11 juillet 2012, à la suite d'une interpellation de Bénédicte WILDERS concernant la situation infractionnelle des consorts PLANCQ-MARCHAL, le collège communal d'Anhée lui a adressé le courrier suivant :

" A ce jour, nous tenons à vous informer que notre administration n'a pas dressé de procès-verbal d'infraction pour le bâtiment sis rue de Salet à Bioul, propriété de monsieur et madame PLANCQ - MARCHAL.

Nous sommes dans l'attente de la suite qui sera réservée à votre recours introduit au Conseil d'Etat";

Considérant que les requérants prennent un 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, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

que, dans une première branche, ils soutiennent d'abord que l'acte attaqué a été délivré sur la base d'une notice d'évaluation des incidences lacunaire et erronée dans la mesure où elle indique que le projet ne provoquera pas de nuisances sonores pour le voisinage et où elle précise que seront utilisés "des matériaux d'isolation performants et naturels" alors qu'il ressort des plans que les murs ne sont pas très épais et que des pans de murs entiers ne recevront aucune isolation particulière;

qu'ils font ensuite valoir qu'une autorité administrative commet une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle délivre un permis en ayant connaissance d'un litige d'ordre civil en lien avec la demande, ce qui est le cas en l'espèce; qu'ils estiment que l'autorité amenée à délivrer une autorisation est tenue d'apprécier la demande au regard des questions d'ordre civil dont elle a connaissance et que, lorsqu'une autorité administrative est informée de l'existence d'un litige, il lui appartient d'attendre son issue pour statuer en parfaite connaissance de cause;

qu'à leurs yeux, la partie adverse a manifestement été dupée par l'indication "habitation mitoyenne" figurant sur les plans, laissant penser que le mur sur lequel viendrait s'appuyer l'extension projetée serait la propriété des demandeurs de permis alors que l'extension autorisée par l'acte attaqué s'adosse au mur aveugle de la maison des requérants; qu'ils affirment que la partie adverse a été clairement informée de cette situation par les nombreux contacts qu'ils ont eus avec l'administration communale, concernant le caractère irrégulier du garage construit sans permis et le fait que le mur de l'extension projetée, venant s'accoler sur leur mur privatif, était, selon eux, trop peu épais pour être considéré comme un mur de soutènement extérieur suffisant; qu'ils écrivent aussi que la partie adverse était informée d'un litige, qui plus est judiciaire, opposant les parties et relatif au dommage causé par les travaux entamés par les bénéficiaires du permis et touchant à l'immeuble des requérants; qu'ils concluent qu'à défaut d'attendre l'issue du procès civil pour pouvoir statuer en parfaite connaissance de cause et en délivrant une autorisation qui permet à son bénéficiaire de causer un trouble anormal de voisinage, la partie adverse a manifestement commis une erreur d'appréciation; qu'ils notent encore qu'à aucun moment l'acte attaqué n'évoque la question des nuisances sonores qu'ils subiront;

que, dans une seconde branche, ils soutiennent que la demande de permis initiale ne visait que l'extension d'une habitation sur un garage existant, sans qu'il ne soit question d'une quelconque régularisation de celui-ci; qu'ils affirment avoir systématiquement attiré l'attention de la partie adverse sur le fait que ce volume avait été construit sans permis d'urbanisme préalable; qu'ils observent que l'acte attaqué a pour objet l'extension d'une habitation et la régularisation du garage de sorte que la partie adverse s'est manifestement prononcée ultra petita, excédant ainsi ses pouvoirs; que, selon eux, l'acte attaqué semble considérer que l'extension projetée implique nécessairement la régularisation du garage existant qu'elle semble par ailleurs considérer comme régulier; qu'ils constatent que la partie adverse développe une motivation liée au projet d'extension, mais qu'elle reste en défaut d'exposer en quoi, spécifiquement, le garage qui va lui servir de soutien peut être régularisé; qu'ils dénoncent l'influence du fait accompli en ce que la présence du garage permet l'extension qui s'y appuie; qu'ils concluent que la motivation n'est pas adéquate;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants précisent, sur la première branche, que le désaccord avec les parties intervenantes ne porte pas uniquement sur une question de mitoyenneté, mais également sur un trouble de voisinage, comme en atteste leur action devant le tribunal civil près duquel ils réclament la réparation du dommage causé par la construction litigieuse;

qu'ils soulignent que la partie adverse était parfaitement au courant d'un litige opposant les parties à cet égard et qu'elle ne peut remettre en cause le caractère conflictuel du dossier dans la mesure où la première requête déposée devant le Conseil d'Etat évoquait à diverses reprises tant son aspect administratif que son aspect civil; qu'à leurs yeux, la partie adverse devait raisonnablement se rendre compte qu'une procédure avait été ou allait être introduite;

qu'ils affirment aussi que la partie adverse connaissait l'irrégularité de la situation du garage, pour avoir été informée par eux de cette situation, dès le mois d'août 2010, et qu'elle ne peut à présent se retrancher derrière son ignorance de la citation devant la juridiction judiciaire pour tenter de soutenir qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise;

qu'ils exposent que la partie adverse n'a pas pris toutes les mesures nécessaires pour statuer en parfaite connaissance de cause en approfondissant plus avant la question du litige opposant les parties, que le fait d'autoriser la construction à cet endroit leur portait préjudice "tant du point de vue de l'ancrage dans [leur] mur (conduction des vibrations et des bruits, notamment de la porte du garage, par les différentes emprises de leur garage dans [leur] mur privatif) que du point de vue civil (aucun

rachat de mitoyenneté n'étant acté)"; qu'ils concluent que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en limitant le litige à "une éventuelle usurpation de mitoyenneté";

qu'ils prétendent que la commune a reconnu que le mur de la construction autorisée ne doit avoir aucun contact avec le mur des requérants et qu'elle s'engageait à réfléchir à la manière de faire respecter les plans; qu'ils constatent qu'en l'espèce, "il existe bel et bien des ancrages entre la construction autorisée et le mur des requérants et il ne semble apparemment pas dans les intentions de la partie adverse de faire respecter le permis délivré [...] dans la mesure où elle a très clairement indiqué à Bénédicte WILDERS qu'elle n'entendait dresser aucun procès-verbal d'infraction"; qu'en ce qui concerne les troubles de voisinage, ils estiment erroné d'avancer qu'il était "naturel" qu'une construction vienne s'accoler à leur immeuble puisqu'il ressort clairement du dossier photographique que le mur auquel vient désormais s'accoler la construction litigieuse ne constitue nullement un mur pignon d'attente; qu'ils dénoncent aussi une contradiction commise par la partie adverse qui considère naturel qu'une construction vienne s'accoler à leur immeuble tout en relevant l'existence d'un passage destiné justement à marquer cette indépendance et "créer un décrochement de façade agrémentant le front de voirie"; qu'ils observent aussi que cet accolement se fait à l'arrière de l'habitation et non le long de la nationale 932, où l'ancien passage est toujours bel et bien présent, que la typologie du bâti laisse justement penser que le passage avait vocation à demeurer et qu'aucune annexe à l'immeuble des parties intervenantes n'avait vocation à venir s'accoler à celui des requérants;

qu'ils reviennent sur les nuisances sonores actuellement en débats devant le tribunal de première instance saisi du volet civil; qu'ils soutiennent que les bruits et les vibrations touchent l'ensemble de leur maison, que la partie adverse n'a aucunement appréhendé le garage construit sans autorisation et qui vient pourtant s'ancrer à l'immeuble des requérants, participant ainsi aux nuisances sonores qu'ils subissent;

qu'ils affirment enfin qu'il est inexact de prétendre qu'ils ne se sont adressés à la partie adverse qu'a posteriori et qu'il conviendrait de ne pas tenir compte de leurs doléances, dans la mesure où des contacts ont été pris avec la commune dès le mois d'août 2010 et qu'une requête unique contenant l'essentiel de leurs griefs à l'égard du projet des parties intervenantes a été introduite préalablement à la délivrance de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants répliquent, quant à la seconde branche, que la partie adverse tente manifestement d'utiliser son mémoire en réponse pour justifier et motiver la régularisation du garage en écrivant qu'il fait partie d'un

volume d'ensemble, mais que rien ne n'indique dans l'acte attaqué que la partie adverse a considéré le tout comme un volume homogène "et qu'une appréciation a justement été faite de manière spécifique par rapport à ce garage"; qu'ils jugent cet essai de justification d'autant plus interpellant que, dans son premier permis qu'elle a retiré, la partie adverse n'a jamais appréhendé la question du garage dans cet aspect "global", se contentant de délivrer un permis pour l'extension d'une habitation sur un rez-de-chaussée existant;

Considérant, sur la seconde branche, que le caractère irrégulier du garage avait été signalé à l'administration par les requérants notamment par l'effet de leur précédente requête; que la connaissance de cette irrégularité ressort de l'acte attaqué lui-même où la demande est présentée de la manière suivante :

" Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame PLANCQ - MARCHAL relative à un bien sis rue de Salet, 4 à 5537 Bioul cadastré section B/3, n° 445D/2 et visant à la transformation (extension) d'une habitation;

Considérant que la transformation consistera en la régularisation d'un garage existant et l'exhaussement de celui-ci afin de créer une nouvelle pièce (chambre) et d'intégrer le niveau de la transformation au niveau existant";

Considérant qu'il apparaît ainsi que l'administration avait bien conscience de l'existence d'une construction irrégulière et que le permis à délivrer en emportait la régularisation en même temps que la modification; qu'en délivrant l'acte attaqué, la partie adverse, informée cette fois de la situation réelle de la construction litigieuse, a décidé de se prononcer sur la régularisation du bâtiment existant à rehausser, étape préalable indispensable à la délivrance du permis sollicité, sans que l'on puisse toutefois considérer qu'elle se serait prononcée ultra petita, en excédant ses pouvoirs;

Considérant que la suite des motifs de l'acte révèle que l'administration a procédé à une appréciation du projet d'extension de l'habitation au regard du bon aménagement des lieux sans se laisser infléchir par le poids des faits accomplis en infraction;

Considérant que la seconde branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la première branche, que l'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure; qu'il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et

d'apprécier enfin son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux;

Considérant que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant sur des droits civils, telle que l'étendue d'une servitude civile, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'en connaître;

Considérant que les dispositions du Code civil relatives aux servitudes ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée; qu'il est toutefois possible que la méconnaissance d'une telle disposition par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation; que, dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux; qu'un litige de droit civil ne doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation que dans la mesure où il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que cette appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative; que l'opportunité de l'action administrative échappe en principe au contrôle juridictionnel; que toutefois, sur la demande d'un requérant, le Conseil d'Etat doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant, en outre, que quand l'autorité fait entrer des éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soit établie;

Considérant que la mention d'une "habitation mitoyenne" qui figure aux plans ne constitue pas une indication inexacte de nature à induire l'administration en erreur dans la mesure où le mur des requérants est bien à la limite du fonds, que le projet des intervenants vient s'y accoler et que l'administration indique dans l'acte attaqué qu'elle a connaissance "d'un litige entre voisins relatifs à une éventuelle

usurpation de mitoyenneté"; qu'ainsi, elle révèle sa connaissance de la situation existante; qu'elle ne commet pas ensuite d'erreur manifeste d'appréciation en estimant conforme au bon aménagement des lieux une construction qui vient s'accoler à un mur jointif existant; que, de même, elle a pu estimer que l'issue du litige entre parties n'était pas de nature à l'empêcher d'autoriser immédiatement un projet de construction conforme à sa conception du bon aménagement des lieux; que la question d'un ancrage éventuel du garage existant est sans incidence sur la validité de cette appréciation;

Considérant que lorsque la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement présente d'éventuelles lacunes, encore faut-il que ces dernières présentent une importance telle que l'autorité publique a été manifestement induite en erreur;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement renseigne au point "intégration au cadre bâti et non bâti" ce qui suit : "Intégration des travaux d'extension de la maison par insertion aux gabarits des bâtis mitoyens. Mise en œuvre d'une structure légère utilisant des matériaux d'isolation performants et naturels"; que la circonstance que cette notice indique que le projet d'extension ne provoquera pas de nuisances sonores pour le voisinage et précise qu'il sera utilisé des matériaux d'isolation performants et naturels, ne signifie pas que ce document serait, en ce qui concerne les travaux d'extension, lacunaire ou erroné; que si les requérants ont signalé à la partie adverse que, selon eux, le mur de l'extension en projet serait trop peu épais pour être considéré comme un mur de soutènement extérieur suffisant et que ce mur serait de nature à leur occasionner des nuisances sonores, et, partant, un trouble anormal de voisinage, ils ne prétendent toutefois pas avoir communiqué à la partie adverse un quelconque élément de nature à étayer leurs allégations, comme par exemple un rapport d'expert; que le fait que les requérants sont personnellement d'avis que les murs ne sont pas très épais et que certains d'entre eux ne recevront aucune isolation particulière, n'est pas de nature à établir que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement serait erronée; que la partie adverse pouvait légitimement présumer que l'épaisseur des murs de l'annexe en projet est suffisante et les isolations adéquates et qu'elle n'avait pas à motiver sa décision relativement à d'éventuelles nuisances sonores à cet égard non autrement établies en l'espèce; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée dans le chef de l'autorité sur ce point;

Considérant que la première branche du moyen n'est pas fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 300 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt et un novembre deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.