CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.222 du 27 janvier 2014

A. 206.028/XIII-6342

En cause : **MATHOUL** Annie,
ayant élu domicile chez
Me Pierre HENRY, avocat,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

contre :

1. **la Commune de Soumagne,**
   ayant élu domicile chez
   Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
   place des Nations Unies 7
   4020 Liège,
2. **la Région wallonne**,
   représentée par son Gouvernement
   ayant élu domicile chez
   Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
   route de Beausaint 29
   6980 La-Roche-en-Ardenne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 août 2012 par Annie MATHOUL qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 7 mai 2012 par le collège communal de Soumagne à Jean-Philippe CAELEN et Nicolas CAELEN pour la construction d'un immeuble à deux appartements sur un bien sis rue Bouillenne à Cerexhe-Heuseux et cadastré 4ème division, section C, n° 139t;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme FRANCK, 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 de la partie requérante et de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 22 novembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 janvier 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^me^ BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Th. WIMMER, loco Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me C. LEJEUNE, loco Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ FRANCK, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 10 novembre 2011, Jean-Philippe et Nicolas CAELEN introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien sis rue Bouillenne à Cerexhe-Heuseux, cadastré 4^ème^ division, section C, n^o^ 139t.

2. Par un courrier du 17 janvier 2012, le collège communal de Soumagne informe les demandeurs de permis qu'il émet un avis de principe favorable conditionnel et demande que des modifications soient apportées au dossier.

3. Le 31 janvier 2012, les demandeurs introduisent un nouveau dossier visant à la construction d'un immeuble de deux appartements avec un parking extérieur de quatre emplacements.

4. Le département de la nature et des forêts (D.N.F.) de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) émet un avis favorable le 14 février 2012.

5. Le service régional d'incendie (S.R.I.) émet un avis technique favorable conditionnel le 1^er^ mars 2012.

6. Le 5 mars 2012, le collège communal donne un avis favorable conditionnel. Il précise que l'avis du S.R.I. devra être respecté, qu'une déclaration

relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB) et une déclaration de classe 3 relative à l'épuration individuelle devront être introduites.

7. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel le 5 avril 2012. Les conditions portent sur la préservation du chêne en façade avant, et sur le respect de la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces, et de la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement, à l'occasion de toute nouvelle plantation et de tout aménagement des abords.

8. Le 7 mai 2012, le collège communal octroie le permis en précisant que les conditions prescrites par le fonctionnaire délégué devront être respectées. Ce permis, qui constitue l'acte attaqué, est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que Messieurs CAELEN Jean-Philippe et Nicolas ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Bouillenne à 4632 Cerexhe-Heuseux et cadastré 4ème division, section C, no 139T, et ayant pour objet la construction d'un immeuble à 2 appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 03/01/2012;

Considérant que le bien est situé :
- en Zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W. du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :
- isolation thermique et ventilation des bâtiments;

Attendu que la parcelle en cause se situe au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Meuse aval approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 mai 2006 : qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome et qui doit faire l'objet d'une épuration individuelle au sens du Chapitre VI de l'article R.279 et suivants du Livre II Code de l'environnement relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;
qu'une déclaration environnementale de classe 3 devra être introduite auprès de notre service environnement;

[...]

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 05/03/2012 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit : avis E23257/221326 du 05/04/2012;

[…]

Considérant que le bien en cause est repris au plan de secteur de Liège approuvé par l'A.E.R.W. du 26.11.1987, en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre d'intérêt paysager (ADESA);

Considérant que la commune dispose d'un commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.); que l'avis de celle-ci n'a pas été sollicité;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le S.P.W. - DGO3 - département de la nature et des forêts a transmis son avis en date du 14/02/2012;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le service régional d'incendie a transmis son avis en date du 21/02/2012;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'article 27 du CWATUPE;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 19/01/2012;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 10/02/2012;

Vu la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces;

Vu la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible.

En outre, l'examen du projet suscite les remarques suivantes :
- Considérant les plans modifiés réalisés afin d'intégrer au mieux le projet au cadre bâti par la suppression des parkings à l'arrière et à la hauteur sous faîte;

Les conditions suivantes à insérer dans l'arrêté sont proposées :
- préserver le chêne en façade avant;
- toute nouvelle implantation et tout aménagement des abords seront conformes aux circulaires précitées;

En conséquence,

J'émets un avis favorable conditionnel et propose au collège de délivrer le permis aux conditions reprises ci-avant.

[...]

Vu les plans modifiés répondant aux remarques du collège :
- suppression d'un niveau
- pente de toiture ramenée à 35°
- suppression des garages en sous-sol
- conservation du chêne en façade avant
- modification du réseau d'égouttage

Décide :

Article 1er §1 - Le permis d'urbanisme sollicité par Messieurs CAELEN Jean-Philippe et Nicolas est octroyé.

Les titulaires du permis devront :
1° Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;
2° Se conformer au rapport du collège communal de Soumagne en séance du 05/03/2012, à savoir :
- introduire une déclaration de classe 3 pour l'épuration individuelle;
- préserver le chêne en façade avant;

[...]";

Considérant que la requérante justifie son intérêt au recours par le fait qu'elle est propriétaire de la parcelle voisine du terrain sur lequel le projet doit s'implanter et fait valoir que celui-ci entrainera une diminution de la valeur économique de son bien et portera atteinte à son cadre de vie (vue, perte d'intimité, etc...);

Considérant que la première partie adverse s'interroge sur cet intérêt au moyen et plus particulièrement sur la qualité de propriétaire de la parcelle voisine de la requérante, celle-ci ayant mentionné dans l'exposé des faits de la requête qu'elle projette de céder cette parcelle à son fils et à la compagne de celui-ci;

Considérant que la première partie adverse soulève une seconde exception d'irrecevabilité du recours estimant que la requérante ne justifie aucunement en quoi la décision attaquée ne serait pas adéquate ni en quoi elle serait affectée par le projet; qu'elle estime que la requérante s'abstient de toute critique concrète à l'encontre du projet; qu'elle en conclut que celle-ci ne justifie pas d'un intérêt au moyen d'annulation développé dans sa requête et que son recours s'apparente dès lors à une action populaire;

Considérant que, dans son mémoire en réplique et dans son dernier mémoire, la requérante fait valoir sa qualité de propriétaire de la parcelle voisine; qu'elle indique que le projet litigieux entrainera une diminution de la valeur économique de son bien, abîmera son cadre de vie (vue, perte d'intimité, etc...) et que la construction d'un immeuble à deux appartements aura "immanquablement pour effet" de lui causer des nuisances;

Considérant que, selon l'article 19, alinéa 1er, 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 ressort de la matrice cadastrale jointe au dossier administratif que la requérante est

bien propriétaire de la parcelle n° 147L contigüe à celle concernée par le projet; que son intention de céder cette parcelle à son fils, Pascal VANOOSTHUYSE, par donation, attestée le 28 février 2012 par Véronique SMETS, notaire, ne lui fait pas perdre cette qualité; qu'en tout état de cause, la requérante est également propriétaire de la parcelle voisine cadastrée n° 147K, et de son habitation implantée dessus, ce qui suffit à établir sa qualité de riveraine; que tout riverain a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la faculté de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; que l'intérêt personnel de la requérante au recours est ainsi établi; qu'il n'y a pas lieu d'accueillir les exceptions soulevées sur ce point;

Considérant que la seconde partie adverse soulève également une exception d'irrecevabilité ratione temporis;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif déposé par la première partie adverse que le permis litigieux a bien été envoyé au conseil de la requérante le 6 juillet 2012; que le recours a bien été introduit dans les délais requis;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation "du principe général de droit de la motivation matérielle et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment ses articles 2 et 3, de la violation du principe général de bonne administration, du principe général de bon aménagement des lieux, du principe de légitime confiance des administrés et de l'excès de pouvoir"; qu'elle fait valoir que la motivation de l'acte ne laisse pas transparaître les raisons pour lesquelles l'autorité administrative a décidé de délivrer le permis; qu'elle estime que cette motivation est stéréotypée; qu'elle considère que si l'acte retranscrit l'avis émis par le fonctionnaire délégué, il ne s'y réfère pas et ne se rallie pas à sa motivation, de sorte qu'il ne peut être considéré en l'espèce qu'il s'agit d'une motivation par référence; qu'elle fait grief, en tout état de cause, à cet avis de ne pas être motivé au regard du bon aménagement des lieux et à l'intégration du projet par rapport au contexte bâti et non bâti existant; qu'elle constate que le permis fait référence à des modifications de plans qui seraient intervenues, sans exposer ni à quel stade ni pour quelles raisons; qu'elle en déduit qu'elle est dans l'impossibilité de comprendre le raisonnement qui a présidé à la délivrance de ce permis;

Considérant que, dans le mémoire en réplique et dans le dernier mémoire, la requérante ajoute que le simple fait de relever, sur la base des plans, de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et de l'avis des différentes instances consultées, qu'aucun argument ne s'oppose à la délivrance du permis litigieux ne suffit pas à fonder la décision; qu'elle considère que "les conditions

énoncées par le collège communal dans l'acte attaqué (suppression d'un niveau, pente de toiture ramenée à 35°, suppression des garages en sous-sol, conservation du chêne en façade avant, modification du réseau d'égouttage) ne déterminent pas à suffisance la conception qu'a la partie adverse du bon aménagement des lieux"; qu'elle fait encore valoir que, "même en admettant que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise, l'autorité n'en est pas pour autant dispensée de son obligation de motivation"; qu'elle estime qu'en l'espèce, celle-ci est inexistante;

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, le permis d'urbanisme, comme tout acte administratif au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation 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; qu'une motivation par référence est admise à la condition que les actes auxquels il est fait référence soient eux-mêmes motivés et que les personnes auxquelles la motivation est destinée en aient connaissance au plus tard concomitamment à l'acte en cause;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis porte sur la construction d'un immeuble de deux appartements; que la demande initiale qui visait la construction de trois appartements a fait l'objet d'un avis de principe favorable du collège communal à la condition que le projet soit revu sous plusieurs aspects, afin de mieux s'intégrer au cadre bâti environnant; qu'en conséquence, la demande a été revue et que des plans modifiés qui tiennent compte des remarques de l'autorité communale ont été déposés et soumis à son appréciation; que l'avis du fonctionnaire délégué, auquel l'autorité se réfère, et qui est reproduit in extenso dans l'acte attaqué indique que celui-ci a eu égard aux "plans modifiés réalisés afin d'intégrer au mieux le projet au cadre bâti par la suppression des parkings à l'arrière et à la hauteur sous faîte"; que la motivation du permis se réfère également aux "plans modifiés répondant aux remarques du collège" (suppression d'un niveau, pente de toit ramenée à 35°, suppression des garages en sous sol, conservation du chêne en façade avant, modification du réseau d'égouttage); que, compte tenu de l'importance du projet faisant l'objet du permis, une telle motivation suffit à comprendre, d'une part, que l'autorité a effectivement examiné concrètement la demande au regard du bon aménagement des lieux et de son intégration au bâti environnant, d'autre part, les raisons pour lesquelles elle a estimé, au vu des plans modifiés à sa demande, que le permis pouvait être octroyé; qu'enfin, la requérante reste en défaut d'exposer en quoi,

à son estime, le projet ne serait pas conforme au bon aménagement des lieux et ne s'intégrerait pas au bâti environnant, se contentant d'une critique purement formelle de l'acte attaqué; qu'en conséquence, le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-sept janvier deux mille quatorze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
Mme	BOLLY,	conseiller d'Etat,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.