

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.934 du 27 mars 2014

A. 200.129/XIII-5886

En cause : **BARBIERE-DONNEAU** Colette,
ayant élu domicile chez
Me Pascal LAMBERT, avocat,
rue aux Laines 35
4800 Verviers,

contre :

1. **la Ville de Verviers**,
ayant élu domicile chez
Me Pierre HENRY, avocat,
rue du Palais 64
4800 Verviers,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 mai 2011 par Colette BARBIERE-DONNEAU qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 4 mars 2011 par le collège communal de la ville de Verviers aux consorts TROISFONTAINES-HASARD pour la construction d'un garage contigu à la maison existante sur un bien sis route de la Ferme Modèle 88A à Polleur, cadastré 6^{ème} division, section A, n° 24s;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. TELLIER, 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, le dernier mémoire et la demande de poursuite de la procédure de la partie requérante ainsi que le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 30 janvier 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 mars 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me O. PIRARD, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me L. CECI, loco Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me C. HECQ, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, 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 8 novembre 2010, M. et M^{me} TROISFONTAINES-HASARD introduisent auprès de la ville de Verviers une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un garage contigu à la maison existante sise sur un bien situé route de la Ferme Modèle 88A à Verviers, et cadastré section A, n° 24s.

2. Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Verviers-Eupen du 23 janvier 1979. Il est en outre situé dans le périmètre du lotissement P9 du 29 janvier 1974 (lot n° 3).

3. Le 9 décembre 2010, il est accusé réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme.

4. Une enquête publique est organisée du 16 au 30 décembre 2010, en raison de ce que les travaux projetés sont non conformes aux prescriptions du lotissement P9 en ce qui concerne la zone de construction. Au cours de cette enquête, trois lettres de réclamation sont introduites, dont celle de la requérante.

5. Le 21 janvier 2011, le collège communal de la ville de Verviers émet un avis favorable conditionnel sur la dérogation sollicitée. Cet avis repose sur l'avis favorable conditionnel du service technique de l'urbanisme de la ville de Verviers, daté du 17 janvier 2011, qui suggère la plantation d'une haie vive sur la limite

mitoyenne du fonds des demandeurs et du fonds de la requérante, haie limitée à la hauteur sous corniche du volume envisagé.

6. Le 22 février 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la dérogation sollicitée.

7. Le 4 mars 2011, le collège communal de la ville de Verviers octroie le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est libellée comme suit :

" DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Vu le Livre I^{er} du Code de l'Environnement - Dispositions communes et générales - Parties décrétales et réglementaires - Partie V - Evaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que Monsieur et Madame TROISFONTAINES-HASARD, domiciliés route de la Ferme Modèle 88A à 4800 Verviers - Polleur, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à la même adresse, cadastré 6ème division, section A, n° 24s, et ayant pour objet la construction d'un garage contigu à la maison existante;

Considérant que la demande complète de permis a été reçue à l'Administration communale et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 09/12/2010 dans lequel il est précisé que le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par A.R. du 23/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement;

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 3 dans le périmètre du lotissement P9 non périmé, délivré aux consorts DELCOUR c/o Mademoiselle Mathilde DELCOUR, autorisé le 29/01/1974 et dont les prescriptions restent d'application;

Considérant qu'en vertu de l'article 265, 3° du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas le concours d'un architecte;

Que, au vu des gabarits et aspect des bâtiments voisins existants, le projet s'intègre au cadre bâti et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Que, de plus, l'affectation du bâtiment envisagée est conforme à la destination de la zone reprise au Plan de Secteur;

Que dès lors une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas requise;

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

Considérant que les travaux projetés dérogent aux prescriptions du lotissement P9 en ce qui concerne la zone de construction;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 16/12/2010 au 30/12/2010 inclus pour le motif suivant : le projet répond aux critères des articles 330, 11° et 113 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie (dérogations);

Considérant qu'une personne a consulté le dossier au bureau de l'urbanisme et que trois lettres de réclamation ou observations ont été introduites;

Attendu que les réclamations portent sur les points suivants :

Voisin direct de droite (n° 88) :

- Les limites latérales prescrites ne sont pas respectées; l'ensemble du lotissement sera déséquilibré et le prix de vente des terrains sera influencé à la baisse;

Voisin direct de gauche (n° 88 B) :

- Les 2,5 m restant en zone latérale sont inférieurs au minimum requis de 3 m dans les nouveaux lotissements;
- Cette proximité porte atteinte à la valeur des biens voisins (dépréciée);
- Perte de luminosité dans les pièces de vie chez lui;
- Vue sur un mur de béton;
- Risque énorme d'inondation;
- Nuisances sonores pour garage proche de ses fenêtres;
- Vue plongeante sur sa propriété (construction de 2 fenêtres au-dessus du garage);
- Nuisances et proximité abîmeront le stuc blanc sur sa façade;
- Poussière et désagrément du chantier, qui vont entraîner un entretien de la façade à sa charge;

Riverain :

- Idem n° 88 B (points communs)

Vu l'avis favorable conditionnel du Service technique de l'Urbanisme en date du 17/01/2011, motivé comme suit :

« Considérant l'absence de clôture mitoyenne; vu l'imposition du présent avis (plantation d'une haie en limite de parcelle), permettant de limiter les vues sur le bien d'autrui et de respecter l'intimité de chaque propriétaire; en effet, une perte d'intimité (suite au projet envisagé) est soulevée par les réclamants;

Considérant que les distances latérales propres à chaque propriété sont amplement suffisantes pour assurer un éclairage naturel de leurs pièces de vie;

Considérant les aires de circulation actuelles sur la parcelle et l'emplacement du garage existant; que l'extension envisagée ne présentera aucune nuisance supplémentaire vis-à-vis de la situation actuelle;

Vu la photo du pignon latéral gauche fournie renseignant les baies existantes et inchangées de l'étage de l'habitation»

Vu l'avis sur permis d'urbanisme délivré par le Collège communal lors de sa séance du 21/01/2011;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 26/01/2011 est favorable conditionnelle;

que sa décision est libellée comme suit :

« AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE DEROGATION

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que Monsieur et Madame TROISFONTAINES - HASARD ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Route de la Ferme Modèle 88 à 4800 POLLEUR cadastré PARTIE POLLEUR (PARTIE) section A n° 24s ayant pour objet la construction d'un garage contigu à la maison existante;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Verviers, dont le récépissé porte la date du 09/11/2010, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 09/12/2010;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 26/01/2011;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A. R. du 23/01/1979;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'un lotissement non périmé (257/50);

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

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et aux souterraines;

Vu les circonstances urbanistiques locales;

Vu le décret du 10/11/2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité,

Considérant que la demande porte sur la construction d'un garage contigu à la maison existante;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);

Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :
- l'implantation en dehors de la zone de construction.

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

Article 330, 11^o;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 16/12/2010 au 31/12/2010;

Considérant que trois réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique et qu'une personne a consulté le dossier au bureau de l'urbanisme;

Considérant que le Collège Communal a pris position sur le contenu des réclamations;

J'émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée.

J'émet un avis favorable au projet présenté, à condition de respecter les remarques du Collège Communal concernant la haie mitoyenne»

Attendu que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux;

Que conformément à l'article 137, alinéa 2, du Code précité, il est rappelé que les travaux de constructions nouvelles ou l'extension de constructions existantes ne peuvent débiter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis;

DECIDE :

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

- Compte tenu des craintes émises en enquête publique par le voisin et conformément aux prescriptions du lotissement, la limite mitoyenne jusqu'aujourd'hui non matérialisée entre le bien concerné et son voisin de gauche (n° 88 B) sera constituée d'une haie vive continue à une ou plusieurs essences. Cette haie sera plantée à hauteur du volume secondaire envisagé et dépassera celui-ci de 2 mètres côté rue et de 2 mètres côté jardin.
- La hauteur de la haie se limitera à la hauteur sous corniche du volume envisagé.

- Respecter les autres prescriptions du lotissement susmentionné.
- Signaler le début des travaux au moyen du talon n° 2
- Toute modification, adaptation ou extension des réseaux de services publics devra être réalisée à charge exclusive des demandeurs.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué. La requérante est la voisine directe de la construction litigieuse;

Considérant que la première partie adverse soulève une fin de non recevoir; qu'elle constate que l'acte attaqué a été adopté le 4 mars 2011 et que la requête en annulation porte le cachet du greffe du Conseil d'Etat du 11 mai 2011; qu'elle estime que la requête a été introduite plus de 60 jours après l'adoption de l'acte attaqué;

Considérant que la requérante a introduit une lettre de réclamation dans le cadre de l'enquête publique organisée au sujet du projet contesté; que l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) dispose que le permis délivré doit être notifié au réclamant; que seule cette notification, à l'exclusion de la prise de connaissance de cette décision par d'autres moyens, fait courir le délai de recours contentieux;

Considérant que, en l'espèce, la première partie adverse n'apporte pas la preuve de la notification de l'acte attaqué à la requérante, conformément à l'article 343 du CWATUPE; que, partant, elle n'établit pas que le délai de recours a commencé à courir; qu'il s'ensuit que la requête en annulation, introduite le 10 mai 2011 n'est pas irrecevable; que la fin de non recevoir est rejetée;

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE"; qu'elle reproduit ces articles et affirme ensuite que le projet litigieux "s'écarte totalement des options urbanistiques et architecturales" du permis de lotir, que "les conditions visées par les articles 113 et 114 du CWATUPE ne sont pas rencontrées en l'espèce", que le projet "nécessite au préalable l'octroi d'une modification préalable du permis de lotir" et que, "en l'état actuel, il est légalement impossible d'octroyer le permis sollicité";

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante se réfère au courriel d'une habitante du lotissement qui expose que le garage litigieux est susceptible de porter atteinte à l'ensemble du lotissement; qu'elle renvoie également à sa lettre de réclamation du 28 décembre 2010 pour démontrer que l'acte attaqué déroge de manière fondamentale aux options urbanistiques et architecturales du

lotissement, à savoir un quartier aéré, paisible avec une grande distance entre les villas;

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle affirme avoir suffisamment montré dans sa requête que le projet s'écarte totalement des options urbanistiques et architecturales qui ont induit les prescriptions du lotissement; qu'elle se réfère à son mémoire en réplique et explique ensuite que la zone capable ne peut excéder 15% de la parcelle et que les distances minimales sont fondamentalement méconnues sans aucune explication;

Considérant qu'un exposé des moyens implique l'indication de la règle de droit qui aurait été violée et l'indication de la manière dont elle l'aurait été; que le moyen qui n'est pas d'ordre public doit être ainsi présenté dès la requête; qu'à défaut, il est irrecevable; qu'il y va de l'exercice correct des droits de la défense des autres parties;

Considérant que les articles 113 et 114 du CWATUPE qui règlent la dérogation aux permis de lotir ne sont pas d'ordre public; que la requérante se borne à reproduire le texte de ces articles et les formules générales rapportées plus haut sans exposer précisément comment ces dispositions sont à ses yeux méconnues en l'espèce; que ce moyen n'a pas la consistance minimale nécessaire dès la requête introductive d'instance; que le mémoire en réplique et le dernier mémoire constituent une nouvelle formulation du moyen et non un développement de celui-ci; qu'ils ne peuvent relever le moyen déficient de son irrecevabilité;

Considérant que le premier moyen est irrecevable;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation "de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de la contradiction insurmontable"; qu'elle soutient que la condition énoncée dans le permis d'urbanisme attaqué, relative à la plantation d'une haie, n'est pas réalisable; qu'elle fait valoir que matérialiser la limite mitoyenne entre son fonds et celui du bénéficiaire du permis par une haie vive continue, dès le début des travaux, ne peut rendre la condition effective et qu'assortir le permis litigieux d'une condition irréalisable équivaut à le refuser; qu'elle conclut que la décision est entachée d'une contradiction insurmontable et doit être annulée;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante expose, sur la base de la vue axonométrique du projet, que le garage projeté arrivera à hauteur du premier étage de la maison du bénéficiaire du permis, que la condition imposant la plantation d'une haie sur la limite mitoyenne à hauteur du volume secondaire

projeté avec dépassement de deux mètres côté rue et de 2 mètres côté jardin, impose en fait la plantation d'une haie vive de plus de 4 mètres de hauteur; qu'elle dit ne pas voir qu'un type de haie de cette hauteur pourrait être planté;

Considérant que les conditions qui peuvent assortir un permis d'urbanisme doivent être précises, limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant que le permis d'urbanisme attaqué est assorti d'une condition libellée comme suit :

" Compte tenu des craintes émises en enquête publique par le voisin et conformément aux prescriptions du lotissement, la limite mitoyenne jusqu'aujourd'hui non matérialisée entre le bien concerné et son voisin de gauche (n° 88 B) sera constituée d'une haie vive continue à une ou plusieurs essences. Cette haie sera plantée à hauteur du volume secondaire envisagé et dépassera celui-ci de 2 mètres côté rue et de 2 mètres côté jardin.

La hauteur de la haie se limitera à la hauteur sous corniche du volume envisagé";

Considérant que la condition n'a pas la portée que lui donne la requête; que l'auteur de l'acte attaqué prescrit seulement que "la hauteur de la haie se limitera à la hauteur sous corniche du volume envisagé", soit, si l'on se réfère aux plans figurant au dossier administratif, une hauteur maximale de 2,30 mètres; que les deux mètres de dépassement imposés côté rue et côté jardin concernent la longueur de la haie et non sa hauteur;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen "de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs";

qu'elle constate que l'auteur de l'acte attaqué affirme abstraitement ce qui suit :

" Attendu que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux";

qu'elle concède que le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité compétente, mais soutient qu'il lui appartient de vérifier si l'autorité n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation;

qu'elle prétend que la ville de Verviers a commis une telle erreur manifeste en reproduisant, dans l'acte attaqué, l'intégralité de l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation, sans qu'il apparaisse qu'elle fait sien cet avis; qu'elle ajoute que la ville s'abstient de toute indication relative à l'application du critère du bon aménagement des lieux à la construction du garage litigieux et lui reproche de ne pas avoir été plus précise sur le point;

qu'elle fait aussi valoir que l'acte attaqué ne contient aucune réponse précise aux nombreux griefs énoncés dans sa lettre de réclamation introduite lors de l'enquête publique; qu'elle rappelle sa réclamation concernant les 2,5 m restant en zone latérale inférieurs au minimum requis de 3 m dans les nouveaux lotissements, la proximité qui porte atteinte à la valeur des biens, la perte de luminosité dans les pièces de vie, les vues sur un mur de béton, le risque énorme d'inondations, les nuisances sonores pour le garage proche de ses fenêtres et la vue plongeante sur sa propriété;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante dénonce une contradiction interne dans l'acte attaqué, qui, d'une part, considère que "l'implantation correcte des bâtiments et ouvrage participe du bon aménagement des lieux" et qui, d'autre part, octroie un permis d'urbanisme qui déroge aux zones capables déterminées par le permis de lotir; qu'elle estime que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre cette contradiction interne;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante revient sur les nuisances qu'elle avait dénoncées au cours de l'enquête; qu'elle soutient que celles-ci n'ont pas été examinées et que ni la formule stéréotypée, ni la condition de plantation d'une haie n'y répond et ne justifie la dérogation;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué ne se limite pas à l'affirmation mise en exergue par la requérante; que les avis reproduits dans l'acte attaqué prennent en considération les réclamations de la requérante; que, contrairement à ce que celle-ci affirme, la condition critiquée participe de la prise en considération de ses objections comme cela ressort de l'avis du service de l'urbanisme de la ville; que les motifs des avis précités auxquels il est fait référence ainsi que la condition imposée permettent de comprendre les raisons pour lesquelles le projet litigieux est autorisé et contiennent des réponses suffisantes et adéquates aux réclamations formulées par la requérante lors de l'enquête publique;

que l'argumentation relative à la contradiction interne de l'acte attaqué, qui n'est pas d'ordre public, ne peut pas être retenue dès lors qu'elle est invoquée pour la première fois dans le mémoire en réplique;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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 XIII^e chambre, le vingt-sept mars deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.