

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.916 du 23 octobre 2014

A. 212.448/XIII-6996

En cause : 1. **VANTHUYNE** Marie,
 2. **TAILLEZ** Raymond,
 3. **DUFLO** Adélaïde,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
 rue de la Citadelle 57
 7500 Tournai,

contre :

1. **la Ville de Comines-Warneton**,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
 avenue de Tervueren 34/27
 1040 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 9 mai 2014 par Marie VANTHUYNE, Raymond TAILLEZ et Adélaïde DUFLO qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la "décision du collège communal de la ville de Comines-Warneton du 3 mars 2014, ayant pour objet la délivrance du permis A (sic - lire : permis d'urbanisme n° 7213) sollicité par la S.A. PATHAL, représentée par Madame Rita DEHAECK, chemin Duhem, 70 à [...] Comines-Warneton, relatif à un bien sis rue d'Armentières, 78 A à [...] Comines-Warneton, cadastré section F n° 46f2 - 47e et tendant à la transformation d'un immeuble en hall d'exposition avec atelier existant au rez-de-chaussée et 3 appartements à l'étage (référence : F314/54010/UAP3/2013/25/299219)";

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. LEVAUX, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 9 septembre 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 1^{er} octobre 2014 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Elodie HEMBERG, loco Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Natacha DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. LEVAUX, auditeur adjoint;

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 cause se présentent comme suit :

1. Suite à une demande de la société anonyme (S.A.) CONSTRUIBIEN, le collège communal de Comines-Warneton octroie, le 7 janvier 2008, un permis d'urbanisme pour la "transformation d'un immeuble en hall d'exposition avec atelier existant au rez-de-chaussée et 3 appartements à l'étage et un garage" relatif à un bien sis rue d'Armentières, 78-78A à Comines-Warneton.

Le bien est situé pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone agricole au plan de secteur.

Ce permis n'est mis en œuvre que partiellement en raison, selon les explications concordantes des parties, de la faillite de la S.A. CONSTRUIBIEN.

2. Le 26 septembre 2013, la S.A. PATHAL introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet "Plogsteert, rue d'Armentières, 78a - Transformation d'un immeuble existant : salle d'exposition au rez et appartements aux étages". Le courrier qui accompagne la demande indique qu'"il s'agit de la réintroduction d'un permis accordé à la S.A. CONSTRUIBIEN le 07/01/2008".

Le rapport urbanistique précise que "[le] présent projet a fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé en date du 07/01/2008 à la S.A. CONSTRUIBIEN. Les travaux ont débuté par la construction d'un garage à l'arrière. Les autres travaux n'ont pas été réalisés notamment du fait du décès de l'administrateur délégué de CONSTRUIBIEN, ayant entraîné la faillite de l'entreprise. Le présent dossier consiste en la réintroduction, par la S.A. PATHAL, d'une demande de permis pour la partie périmée du projet, sans modification de ce dernier".

3. Une enquête publique est organisée du 8 au 23 octobre 2013.

La première et le deuxième requérants déposent chacun une réclamation au cours de cette enquête.

4. Le 25 novembre 2013, le collège communal émet un avis favorable sur le projet, à la condition que "les droits des tiers soient respectés, notamment en ce qui concerne les éventuelles servitudes de passage".

5. Le 23 décembre 2013, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable sur le projet, en raison de l'absence de demande de l'avis du gestionnaire du cours d'eau "Ruisseau de Ploegsteert".

A la demande de la commune de Comines-Warneton, cet avis est émis le 7 janvier 2014.

6. Le 20 janvier 2014, le collège communal décide de ne pas émettre d'avis sur la demande.

7. Le 24 février 2014, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sur le projet.

8. Le 3 mars 2014, le collège communal de Comines-Warneton octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" Considérant que la S.A. PATHAL, représentée par Madame Rita DEHAECK, chemin Duhem, 70 à 7782 Comines-Warneton a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue d'Armentières, 78A à 7782 Comines-Warneton, cadastré section F n° 47e-46f2 et ayant pour objet la transformation d'un immeuble en hall d'exposition avec atelier existant au rez-de-chaussée et 3 appartements à l'étage;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 26.09.2013;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat sur 45 mètres de profondeur à front de la voirie, et au-delà en zone agricole au plan de secteur de Mouscron-

Comines adopté par A.R. du 17.01.1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que cette notice constitue une évaluation environnementale qui éclaire sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement;

Considérant à la lecture de cette notice que le projet, de par sa nature, ses différentes caractéristiques et sa mise en œuvre, n'est pas susceptible d'avoir un impact environnemental négatif significatif;

Considérant qu'une étude d'incidences n'est dès lors pas requise;

Considérant que les services ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- D.G.O. 1 - Direction des Routes de Mons : bien situé le long d'une voirie régionale (N365), que son avis sollicité en date du 08.10.2013 et transmis en date du 29.10.2013, sous les références BAT/N365-A2/17600- 2013/88066 est favorable conditionnel;
- Hainaut Ingénierie Technique : à la demande du Fonctionnaire Délégué dans son avis défavorable du 23.12.2013, que son avis sollicité en date du 24.12.2013 est favorable conditionnel sous les références F0314/54010/UAP3/2013/25//299219;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : les travaux s'effectuent à plus de 15 mètres de profondeur et dépassent le bâtiment voisin de plus de 4 mètres (article 330, 2^o du C.W.A.T.U.P.E.);

Considérant que deux réclamations ont été introduites;

Considérant que les arguments développés par les réclamants peuvent être résumés comme suit :

- le risque de dévalorisation de la propriété;
- la perte d'ensoleillement et de clarté due à la future construction dépassant de plus de 4 mètres les bâtiments voisins;
- les problèmes de stationnement;
- les gênes et désagréments occasionnés précédemment;
- les prises de vues (fenêtres et balcons donnant dans l'allée de la propriété du réclamant (résidant au n^o 72), ainsi que les quatre garages qui pourraient encombrer l'accès à ses garages situés dans le fond de l'allée;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 24.01.2014 en application de l'article 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie; que son avis est favorable conditionnel et libellé comme suit :

Attendu qu'au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par A.R. du 17.01.1979, les parcelles cadastrées Section F n^o 46f2, 47e sont situées en zone d'habitat sur 45 mètres de profondeur à front de la voirie et au-delà en zone agricole;

Attendu que le bien se situe, en partie, dans une zone d'aléa d'inondation faible;

Attendu que l'objet de la demande se situe le long d'un cours d'eau de 3^{ème} catégorie dénommé «Ruisseau de Ploegsteert»;

Attendu que le bien se situe le long d'une voirie régionale (N365);

Considérant que la demande consiste plus précisément à réaliser les travaux suivants :

- le rehaussement de la partie avant du bâtiment existant afin d'y aménager deux appartements (un au 1^{er} étage et l'autre au second étage);
- la création d'un troisième appartement dans les combles de la partie arrière du bâtiment et situé le long de la servitude de passage;
- le remplacement de la brique de façade de l'habitation existante;

Considérant que l'enquête publique réalisée du 08.10.2013 au 23.10.2013, en application de l'article 330, 2^o du C.W.A.T.U.P.E., a fait l'objet de deux réclamations émanant de voisins immédiats et qui peuvent être résumées comme suit :

- le risque de dévalorisation de la propriété;
- la perte d'ensoleillement et de clarté due à la future construction dépassant de plus de 4 mètres les bâtiments voisins;
- les problèmes de stationnement;
- les gênes et désagréments occasionnés précédemment;
- les prises de vues (fenêtres et balcons donnant dans l'allée de la propriété du réclamant résidant au n^o 72), ainsi que les quatre garages qui pourraient encombrer l'accès à ses garages situés dans le fond de l'allée;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction des Routes de la Direction générale opérationnelle «Routes et Bâtiments» a transmis son avis favorable conditionnel en date du 29.10.2013;

Vu mon avis défavorable en date du 23.12.2013 sur le projet présenté, motivé par l'absence d'avis d'une part, du Hainaut Ingénierie Technique, gestionnaire du cours d'eau de 3^{ème} catégorie dénommé «Ruisseau de Ploegsteert» et d'autre part, du Service Incendie;

Attendu que le Collège communal n'a pas délivré de refus de permis d'urbanisme et que dès lors la procédure est restée ouverte;

Vu l'avis favorable conditionnel du Hainaut Ingénierie Technique en date du 07.01.2014;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Incendie dans son rapport du 02.12.2013;

Attendu que dans son second rapport du 20.01.2014, le Collège communal a décidé de ne pas émettre d'avis; que toutefois, dans son premier rapport, du 25.11.2013, le Collège communal avait émis un avis favorable, assorti de la condition suivante :

- les droits des tiers seront respectés, notamment en ce qui concerne les éventuelles servitudes de passage;

Vu les réponses apportées aux réclamations par le Collège communal dans le rapport susdit;

Attendu que certains motifs de la réclamation ne relèvent pas de l'urbanisme;

Vu le contact préalable pris avec la représentante de mon Administration;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 07.01.2008 pour la transformation d'un immeuble en hall d'exposition avec atelier existant au rez-de-chaussée et trois appartements à l'étage et un garage;

Considérant qu'il ressort du rapport urbanistique de l'auteur de projet joint à la demande et présentant les actes et travaux projetés que :

- suite au permis délivré par le Collège communal en date du 07.01.2008, les travaux ont débuté par la construction du garage à l'arrière de la parcelle;
- les autres travaux n'ont pas été réalisés notamment à cause du décès de l'administrateur de la Société CONSTRUIBIEN, ce qui a entraîné la faillite de l'entreprise;
- le présent dossier consiste en la réintroduction par la S.A. PATHAL d'une demande de permis d'urbanisme pour la partie périmée du projet, sans modification de ce dernier;

Considérant qu'il y a lieu de préciser que le premier dossier, identique à celui faisant l'objet de la présente demande, n'avait suscité aucune réclamation lors de l'enquête publique;

Vu le reportage photographique joint à la demande qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet;

Vu la vue en 3 dimensions du projet qui permet de bien appréhender la demande;

Considérant que par rapport au bâtiment voisin, la différence de hauteur de corniche sera minime; que dès lors, le gabarit de l'immeuble tel que transformé restera raisonnable;

Vu la servitude de passage existante à la droite du bien et la cour de stockage de matériaux de construction à l'arrière du bien;

Considérant que chaque logement bénéficiera d'un confort suffisant;

Considérant que le projet est susceptible de s'intégrer au contexte existant, dès lors que ses caractéristiques générales telles que la volumétrie, le gabarit ainsi que la nature et la teinte des matériaux sont préservés;

J'émet un avis favorable au projet présenté à la condition communale formulée dans son premier rapport du 25.11.2013 et complétée par :

- respect de l'avis de la Direction des Routes de Mons dans son rapport du 29.10.2013;
- respect de l'avis du Service Incendie dans son rapport du 02.12.2013;
- respect de l'avis du Hainaut Ingénierie Technique dans son courrier du 07.01.2014;
- respect du Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et 415 du C.W.A.T.U.P.E.);

Par ailleurs, vu la situation du terrain en zone d'aléa d'inondation faible, je vous informe du risque de dégâts susceptibles d'être causés aux biens.

Considérant qu'en vertu de l'avis émis en date du 24.02.2014 par le Fonctionnaire Délégué et des motivations apportées par le Collège Echevinal dans son premier rapport du 25.11.2013 (6^{ème} objet), l'Administration Communale est favorable à la délivrance du permis d'urbanisme en question pour les motifs suivants :

- vu l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire Délégué du 24.02.2014 de références F0314/54010/UAP3/2013/25//299219;
- vu le permis délivré par la présente assemblée en sa séance du 17.01.2008 (3^{ème} objet);
- le projet est situé entièrement en zone d'habitat;
- le projet respecte le zonage du plan de secteur, en particulier l'article 26 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, et s'inscrit dans l'esprit des dispositions de l'article 1 dudit Code;

- la construction de ces logements à cet endroit n'est pas en contradiction avec les principes généraux d'aménagement du fait de la présence d'habitations de part et d'autre de la voirie;
- le projet s'intègre au contexte bâti et s'inscrit dans une mesure compatible avec le caractère architectural de la zone.

DECIDE :

[...]

Les titulaires du permis devront :

[...]

- respecter les droits des tiers, notamment en ce qui concerne les éventuelles servitudes de passage;

[...]";

La commune de Comines-Warneton adresse, le 7 mars 2014, un courrier aux deux premiers requérants afin de les aviser de la délivrance du permis d'urbanisme litigieux;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen subdivisé en deux branches; que la première branche est prise de la violation du principe de bonne administration et notamment le devoir de prise de décision avec soin, auquel se rattache celui de ne pas statuer sans disposer d'une information actualisée, du principe général de droit "Fraus omnia corrumpit", de l'erreur de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils font valoir, en synthèse, que l'administration considère à tort que la demande concerne l'ensemble des biens n^{os} 78 et 78a; qu'ils en déduisent que l'autorisation accordée englobe erronément la maison appartenant à la troisième requérante; qu'ils estiment que la demanderesse a induit l'autorité en erreur en violation du principe "fraus omnia corrumpit" et que cette dernière aurait dû corriger cette erreur; qu'ils précisent que le permis d'urbanisme de 2008 a été octroyé à la S.A. CONSTRUIBIEN qui était propriétaire de l'ensemble des immeubles, mais que le curateur a divisé les immeubles en deux parties, la troisième requérante rachetant le n^o 78 et la S.A. PATHAL le n^o 78a; qu'ils exposent que le dossier de la demande auquel l'acte attaqué fait suite est identique à celui de 2008; qu'ils relèvent divers éléments de ce dossier englobant la maison de la troisième requérante dans le périmètre de la demande, tout en mentionnant qu'elle ne doit pas être modifiée, certains plans reprenant également le garage de la requérante, construit sur la base du permis de 2008, comme "à réaliser"; qu'ils ajoutent que le formulaire de demande de permis reprend comme adresse "rue du Touquet, 78 A à 7782 Ploegsteert", alors que le permis d'urbanisme mentionne qu'il vise un bien sis rue d'Armentières n^o 78a; qu'ils soutiennent, en outre, qu'il résulterait de la "vue du projet intégré" jointe au rapport urbanistique que le parement de l'immeuble de la troisième requérante sera modifié; qu'ils estiment qu'au vu de ces erreurs non

rectifiées par l'autorité, celle-ci n'a pas pris sa décision en connaissance de cause, en incluant dans le permis la maison d'une tierce personne, et a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la première partie adverse observe que l'enquête publique a permis à chacun de faire valoir ses arguments d'opposition au projet et qu'il est donc faux d'affirmer que l'enquête a été privée d'effet utile, que des remarques ont été émises, ont été examinées et qu'il a, du moins partiellement, été fait droit à ces remarques; qu'elle estime que les accords entre particuliers ne lient pas l'administration et souvent ne sont même pas connus d'elle; qu'elle précise encore que l'enquête publique a été organisée dans le respect des procédures légales et qu'à défaut le permis aurait été suspendu par le fonctionnaire délégué; qu'elle relève par ailleurs que le permis octroyé prévoit notamment le respect des droits des tiers, notamment en ce qui concerne les éventuelles servitudes de passage; que, subsidiairement, elle expose que la violation des dispositions invoquées ne fait pas l'objet d'un développement utile et qu'il lui est impossible de comprendre en quoi ces dispositions auraient effectivement été violées;

Considérant qu'en ce qui concerne la première branche, la seconde partie adverse observe tout d'abord que l'acte attaqué a été délivré par l'autorité communale, le fonctionnaire délégué n'ayant rendu qu'un avis, et qu'il appartient donc à celle-ci d'en défendre la régularité; qu'elle expose ensuite que c'est à tort que les requérants indiquent que le projet porterait sur le bien sis au n° 78; qu'elle fait valoir que le dossier qui a donné lieu au permis d'urbanisme du 7 janvier 2008 ne concernait déjà que la transformation du bâtiment n° 78a et que le bâtiment n° 78 figure dans les plans afin d'illustrer le projet par rapport à son environnement immédiat; qu'elle constate qu'il en va de même pour le projet autorisé par l'acte attaqué qui ne constitue que la réintroduction de la demande de 2007, dès lors que le projet n'a pas pu être intégralement réalisé; qu'elle répète que les changements intervenus depuis 2008 et particulièrement la vente de l'immeuble n° 78 est sans incidence, puisque cet immeuble n'est en rien concerné par le projet; qu'enfin, elle conclut que les autorités ont examiné le projet en pleine connaissance de cause, en dépit de l'imprécision éventuelle de certaines pièces;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen "de la violation :

- du principe de bonne administration, en ce compris la décision de prendre avec soins les décisions administratives;
- du principe de bon aménagement des lieux, consacré notamment par l'article 1^{er} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (ci-après dénommé C.W.A.T.U.P.E.);

- de la circulaire n° 59 du Ministre des travaux publics J. DE SAEGER, adoptée le 17 juin 1970, ayant pour objet des «Directives au sujet de l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction», plus spécialement les règles visées au chapitre III relatives aux constructions à usage de logement et aux travaux de transformation;
- de l'erreur de fait et de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation;
- de l'article 26 du CWATUPE";

qu'elles font valoir, en synthèse, que le permis autorise des vues directes limitrophes chez la voisine et autorise le stationnement de véhicules sur un fonds tiers servant, grevé d'une servitude de passage; qu'elles estiment qu'en vertu des principes de bonne administration et de bon aménagement des lieux, l'autorité aurait dû tenir compte des dispositions du Code civil et de la circulaire De Saeger; qu'en ce qui concerne la servitude de passage et le parking insuffisant, elles précisent que l'assiette du terrain situé à gauche du bâtiment qui fait l'objet du projet est la propriété de la première requérante et que l'acte de vente de ce terrain stipule que l'acquéreuse devra respecter tous les droits de passage dont le bien vendu pourrait être grevé; qu'elles en déduisent qu'il s'agit d'une servitude de passage pure et simple, ce qui implique que son assiette reste libre d'occupation, et non une servitude de stationnement; qu'elles relèvent que la notice d'évaluation des incidences mentionne en son point f) qu'une zone de parking est localisée le long du chemin entre le bâtiment et le garage et que, dans son avis du 20 janvier 2014, le collège communal prend en compte cette possibilité de stationner; qu'elles en déduisent qu'en accordant le permis attaqué, l'autorité a implicitement, mais certainement autorisé le parcage sur la servitude de passage et ce, au détriment du droit des tiers et spécialement de la première requérante; qu'elles ajoutent qu'en l'absence de places de stationnement suffisantes, il y a lieu de tenir compte de la circulaire n° 59 du 17 juin 1970 du ministre des travaux public De Saeger ayant pour objet des "directives au sujet de l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction, plus spécialement les règles visées (...)" et de constater que le projet viole l'article 26 du CWATUPE, puisque les activités ne sont pas compatibles avec le voisinage et son bon aménagement;

Considérant qu'en ce qui concerne les vues directes sur la servitude de passage, elles indiquent que le pignon de l'immeuble à démolir comporte deux fenêtres qui donnent sur la servitude de passage; qu'elles notent que ces deux fenêtres sont remplacées par deux châssis disposés à droite et à gauche de la porte d'entrée avec terrasse du futur hall d'exposition et que s'ajoutent quatre vues directes desservant les appartements n^{os} 1 et 2 et encore trois vues directes à partir de l'appartement n° 3, ainsi que les vues directes depuis les terrasses de coin de ces deux appartements; qu'elles estiment que l'ajout de ces vues aggrave de manière

inconsidérée la servitude limitrophe et ne respecte pas la distance légale prévue par l'article 678 du Code civil; qu'elles soutiennent que les principes de bonne administration et de bon aménagement des lieux sont violés;

Considérant qu'en ce qui concerne les vues directes sur et de l'accès à l'habitation de la troisième requérante, elles notent que, selon les plans erronés, les deux terrasses qui desservent les appartements n^{os} 1 et 3 donnent directement sur "l'annexe existante (inchangée)" de l'habitation existante qui jouxte la nouvelle construction mais qui fait partie intégrante de la propriété à transformer; qu'elles constatent qu'en réalité, ces terrasses donnent sur la propriété de la troisième requérante et sont situées à moins d'1,9 mètre de la limite séparative des propriétés; qu'elles précisent que les occupants de l'appartement n^o 1 auront, depuis leur terrasse, une vue directe sur l'entrée de la salle de bain de la requérante et sur le couloir entre son salon/salle-à-manger et sa cuisine, ainsi que sur l'escalier menant à l'étage et dans la chambre à coucher, étant précisé que cette chambre n'est pas munie d'une porte; qu'elles font valoir que tous ces inconvénients sont contraires au principe de bonne administration et au respect du bon aménagement des lieux;

Considérant que la première partie adverse observe que l'acte attaqué a été adopté après un examen attentif du dossier; que, selon elle, c'est en ce sens que le permis octroyé l'a été sous conditions, notamment relatives au respect des droits des tiers "notamment en ce qui concerne les éventuelles servitudes de passage" qui concernent le droit civil et non le droit de l'urbanisme; qu'elles soutiennent qu'il en irait de même des vues et jours; qu'elle estime que la requérante fait référence à des actes authentiques passés entre particuliers et non connus de l'administration;

Considérant que la seconde partie adverse observe que les requérants n'indiquent jamais en quoi, concrètement, les dispositions ou principes invoqués au moyen auraient été violés; qu'elle ajoute que ces dispositions ou principes paraissent sans lien avec le développement du moyen qui porte exclusivement sur la violation de dispositions du Code civil; qu'en ce qui concerne la servitude de passage et le parking, elle fait valoir que la circulaire dite "De Saeger" est dépourvue de toute force contraignante; que, par ailleurs, elle rappelle que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers, qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'en connaître et que l'acte attaqué impose comme condition le respect de cette servitude; qu'en ce qui concerne les vues directes sur la servitude de passage, elle s'interroge quant à l'intérêt des requérants à ce grief; qu'elle ajoute ne pas percevoir en quoi ces vues aggraveraient la servitude, faute d'immeuble en vis-à-vis; qu'elle estime enfin qu'il ne pourrait être considéré que les autorités ont commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'en ce qui concerne les vues directes sur et de l'accès de l'habitation de la troisième requérante, elle considère qu'il appartient aux

requérants de démontrer une erreur manifeste d'appréciation et que tel n'est manifestement pas le cas et qu'il appartient à la troisième requérante de faire respecter son droit civil;

Considérant qu'en vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils, telle une question relative à l'existence ou l'étendue d'une servitude civile, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour en connaître; que le Conseil d'Etat est toutefois compétent pour déterminer si le collège communal n'a pas commis une erreur en délivrant un permis d'urbanisme malgré sa connaissance d'un problème concernant des problèmes de servitude ou de vues entre la propriété du bénéficiaire du permis et celle de la voisine;

Considérant 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; que le contrôle exercé dans ce cadre est limité à l'erreur manifeste d'appréciation et à la suffisance de la motivation formelle;

Considérant qu'en ce qui concerne la première branche du premier moyen, la demande de permis introduite vise le n° 78a de la rue d'Armentières et non le n° 78 de la rue d'Armentières, propriété de la troisième requérante depuis le 30 janvier 2014; que, toutefois, les pièces jointes à la demande sont sources de confusion dès lors qu'elles ne distinguent pas clairement les deux propriétés, alors qu'à la date de l'introduction de celle-ci, le demandeur de permis n'était pas propriétaire du n° 78; qu'il ressort de ces pièces que le demandeur de permis s'est contenté de réintroduire les documents à la base du permis qui avait été délivré le 7 janvier 2008, sans les modifier pour tenir compte du fait que son projet ne pouvait plus concerner l'immeuble du n° 78; qu'ainsi, par exemple, le projet prévoit le remplacement de la brique de la façade avant de l'habitation de la troisième requérante; qu'il est de l'intérêt de celle-ci de voir annuler un permis qui semble prévoir des travaux sur sa propriété, même si elle dispose, par ailleurs, d'autres voies juridiques lui permettant de s'assurer que cette partie du permis ne pourra être mise en œuvre; qu'au vu des éléments précités, il y a lieu de constater que les autorités amenées à apprécier le projet au regard d'un bon aménagement des lieux n'ont pu prendre leur décision ou donner leur avis en pleine connaissance de cause; que la première branche du premier moyen est fondée;

Considérant qu'en ce qui concerne le troisième moyen et, plus précisément la servitude de passage et le parking insuffisant, le point 5, f), de la

notice d'évaluation des incidences précise que le projet dispose d'une zone de parking "le long du chemin, entre le bâtiment et un garage existant : 6 emplacements"; que, dans son rapport du 25 novembre 2013, le collège communal indique ce qui suit :

" Considérant que le long de la voie d'accès, sur le côté de l'immeuble, il y a possibilité de stationner 6 véhicules en plus du garage existant prévu pour un véhicule (construit dans le cadre du premier permis);

Considérant que cette voie d'accès, qui est une servitude de passage pour le demandeur, ainsi que les garages situés au bout de celle-ci appartiennent à madame Vanthuyne;

[...]

Au vu des éléments développés ci-dessus, le Collège décide d'émettre un avis favorable sur le projet présenté à condition que les droits des tiers soient respectés, notamment en ce qui concerne les éventuelles servitudes de passage";

que, cette condition est ensuite reprise, tant dans l'avis du 24 février 2014 du fonctionnaire délégué que dans le permis d'urbanisme attaqué; que s'il découle de cette condition que le permis litigieux n'autorise pas les emplacements de parcage qui ne respecteraient pas les droits des tiers et, spécialement, la servitude de passage expressément visée, il n'en demeure pas moins une certaine confusion quant à l'appréciation que l'autorité communale a porté sur les possibilités de stationner les véhicules offertes par le projet; que la motivation de la décision litigieuse n'est, à cet égard, pas suffisante;

Considérant qu'en ce qui concerne les vues directes sur la servitude de passage, il ressort des plans déposés avec la demande litigieuse que le projet, tel qu'autorisé, crée nécessairement de nombreuses baies donnant des vues directes sur la propriété de la première requérante, à moins de 1,90 mètre de cette propriété; qu'en vertu de l'article 678 du Code civil, "On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage"; qu'en n'ayant aucun égard, dans l'acte, à ces vues qu'elle connaissait et qui sont contraires au prescrit de l'article 678 du Code civil, la partie adverse a négligé un élément du bon aménagement des lieux qu'elle ne pouvait pourtant ignorer;

Considérant qu'en ce qui concerne les vues directes sur et de l'accès de l'habitation de la troisième requérante, il ressort des plans annexés à la demande de permis que les terrasses situées au premier étage (façade latérale Nord-Ouest) sont situées à moins d'1,90 mètre de la limite de parcelle; qu'à nouveau, la première partie adverse n'a pas pris en considération, dans l'acte, la création de ces vues directes

chez la troisième requérante, dans son appréciation du bon aménagement des lieux; que cette erreur illustre à nouveau, si besoin est, la confusion extrême engendrée par les documents joints à la demande de permis, qui ne distinguent pas la propriété du demandeur de permis de celle de la troisième requérante et qui n'ont pas permis, en conséquence, aux autorités administratives de statuer en pleine connaissance de cause sur cette demande;

Considérant qu'il découle des développements qui précède que l'autorité communale a commis une erreur manifeste d'appréciation en ne prenant pas en considération les vues créées par le projet; que le troisième moyen est fondé;

Considérant que les conclusions du rapport de l'auditeur-rapporteur peuvent être suivies en ce qu'il propose l'annulation de l'acte aux termes de débats succincts;

Considérant que les parties requérantes postulent la condamnation de la partie adverse au versement d'une indemnité de procédure de 1400 euros; que la seconde partie adverse ne se prononce pas sur la question dans sa note d'observations; que la première partie adverse estime que l'indemnité de procédure ne peut être allouée dès lors que les requérants ne démontrent pas "en quoi les conditions de l'article 30/1 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973 seraient réunies";

Considérant que l'article 30/1 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" § 1^{er}. La section du contentieux administratif peut accorder une indemnité de procédure qui est une intervention forfaitaire dans les frais et honoraires d'avocat de la partie ayant obtenu gain de cause.

Après avoir pris l'avis de l'Ordre des barreaux francophones et germanophone et de «l'Orde van Vlaamse Balies», le Roi établit par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, les montants de base, minima et maxima de l'indemnité de procédure, en fonction notamment de la nature de l'affaire et de l'importance du litige.

§ 2. La section du contentieux administratif peut, par décision spécialement motivée, soit réduire l'indemnité soit l'augmenter, sans pour autant dépasser les montants maxima et minima prévus par le Roi. Dans son appréciation, elle tient compte :

1° de la capacité financière de la partie succombante, pour diminuer le montant de l'indemnité;

2° de la complexité de l'affaire;

3° du caractère manifestement déraisonnable de la situation.

Si la partie succombante bénéficie de l'aide juridique de deuxième ligne, l'indemnité de procédure est fixée au montant minimum établi par le Roi, sauf en cas de situation manifestement déraisonnable. Sur ce point, la section du contentieux administratif motive spécialement sa décision de diminution ou d'augmentation.

Lorsque plusieurs parties bénéficient de l'indemnité de procédure à charge d'une ou de plusieurs parties succombantes, son montant est au maximum le double de l'indemnité de procédure maximale à laquelle peut prétendre le bénéficiaire qui est fondé à réclamer l'indemnité la plus élevée. Elle est répartie entre les parties par la section du contentieux administratif.

Aucune partie ne peut être tenue au paiement d'une indemnité pour l'intervention de l'avocat d'une autre partie au-delà du montant de l'indemnité de procédure. Les parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement ou bénéficier de cette indemnité";

que l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, tel que remplacé par l'article 2 de l'arrêté royal du 28 mars 2014 relatif à l'indemnité de procédure visée à l'article 30/1 des lois sur le Conseil d'Etat, énonce :

" § 1^{er}. Le montant de base de l'indemnité de procédure est de 700 euros, le montant minimum de 140 euros et le montant maximum de 1.400 euros.
Par dérogation à l'alinéa qui précède, le montant maximum est porté à 2.800 euros pour les litiges relatifs à la réglementation sur les marchés publics et certains marchés de travaux, de services et de fournitures.

§ 2. Le montant de base, minimum ou maximum visé au paragraphe 1^{er} est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension ou de mesures provisoires, ou si la demande de suspension ou de mesure provisoire est introduite sous le bénéfice de l'extrême urgence et est accompagnée d'un recours en annulation.

Les montants de ces majorations sont cumulés, sans que le montant total de l'indemnité de procédure ainsi majorée ne puisse dépasser un montant supérieur à 140 pourcents du montant de base, minimum ou maximum visé au paragraphe 1^{er}.

Aucune majoration n'est due notamment si la section du contentieux administratif décide que le recours en annulation est sans objet, qu'il n'appelle que des débats succincts, ou s'il est fait application des articles 11/2 à 11/4 du présent arrêté.

§ 3. Les montants de base, minima et maxima sont liés à l'indice des prix à la consommation correspondant à 100,66 points (base 2013). Toute modification en plus ou en moins de 10 points entraînera une augmentation ou une diminution de 10 p.c. des sommes visées au paragraphe 1^{er} du présent article.

Les nouveaux montants résultant de ces modifications sont d'application le 1^{er} jour du mois qui suit celui où le seuil de 10 p.c. a été atteint.

Le ministre de l'Intérieur est habilité à adapter les montants du présent arrêté conformément à la formule de l'alinéa 1^{er};

Considérant que les requérants ne se prévalent d'aucune circonstance particulière tenant à la complexité de l'affaire, permettant de se départir du montant de base et de leur allouer l'indemnité de procédure maximale; que leur demande doit être rejetée; qu'il y a lieu de leur accorder une indemnité de procédure limitée au montant de base de 700 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal de la ville de Comines-Warneton du 3 mars 2014, ayant pour objet la délivrance du permis d'urbanisme à la S.A. PATHAL, relatif à un bien sis rue d'Armentières, 78 A à Comines-Warneton, cadastré section F, n^{os} 46f2 - 47e et tendant à la transformation d'un immeuble en hall d'exposition avec atelier existant au rez-de-chaussée et 3 appartements à l'étage.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge des parties adverses.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont également mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois octobre deux mille quatorze par :

M ^{me} BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

A.-Fr. BOLLY.