

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.941 du 27 octobre 2014

A. 207.892/XIII-6519

En cause : 1. **DEGELDER** François,
 2. **AMANT** Viviane,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Anthony JAMAR, avocat,
 avenue Baudouin de Constantinople 2
 7000 Mons,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 5 février 2013 par François DEGELDER et Viviane AMANT en ce qu'ils demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par la commune de Dour le 9 septembre 2011 à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) HONOREZ DIDIER ET FILS CONSTRUCTION pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien cadastré section D, n° 1224k2, rue Moranfayt à Dour;

Vu l'arrêt n° 223.507 du 17 mai 2013 ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 20 juin 2013 par la seconde partie adverse;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique des parties requérantes;

Vu le rapport de M. LEVAUX, auditeur adjoint 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 des parties requérantes et de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 11 août 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 octobre 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. JAMAR, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me N. 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 éléments de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 223.507 du 17 mai 2013 qui a suspendu l'exécution du permis attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur manifeste de fait, de la violation du principe général de droit de minutie, de la violation des articles 1^{er} et 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et, plus généralement, de la notion de bon aménagement des lieux et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils exposent que l'autorité administrative doit, dans sa motivation, expliquer les raisons pour lesquelles elle estime qu'un projet donné est admissible au regard du bon aménagement des lieux; qu'ils ajoutent que cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti; qu'en l'espèce, ils constatent que le projet porte sur la construction d'un immeuble à appartements d'une hauteur de ± 9 mètres, sur toute la largeur du terrain, soit 8,10 mètres, dans

une zone d'habitat en ordre ouvert, à côté d'une villa 4 façades, dans un quartier où la norme est ce type d'habitation; qu'ils font valoir que l'intégration du projet dans son environnement n'est visée par aucun point de la motivation du permis, que cette motivation est stéréotypée et ne permet pas de comprendre en quoi la partie adverse considère que le projet est compatible avec son environnement direct, particulièrement les deux maisons voisines, dont la leur qui se trouve directement au nord-nord-est du projet et qui comporte de nombreuses fenêtres côté sud; qu'ils estiment encore que le bon aménagement des lieux fait obstacle à ce que toutes les fenêtres situées au sud de l'habitation, à un peu plus de 2 mètres du bord de la propriété soient obscurcies par la construction d'un immeuble de près de 9 mètres de hauteur;

Considérant que la commune de Dour, qui a délivré le permis attaqué, ne répond pas au moyen;

Considérant que la seconde partie adverse observe que le moyen vise à dénoncer l'appréciation que l'auteur de l'acte a fait de la demande et estime que :

- les parties requérantes tentent de substituer leur propre appréciation sans établir une erreur manifeste dans le chef de l'autorité administrative;
- l'auteur de l'acte s'appuie sur l'avis du fonctionnaire délégué;
- l'auteur de l'acte s'appuie sur un dossier de demande qui comporte des plans, des reportages photographiques, une notice d'évaluation; or, les requérantes ne dénoncent aucune lacune du dossier telle que les autorités compétentes n'auraient pu se prononcer en connaissance de cause;
- le projet est situé en zone d'habitat, dans un environnement résidentiel où il faut raisonnablement s'attendre à ce que soit construit de l'habitat;
- les parties requérantes ne démontrent pas en quoi un autre type de construction aurait été de nature à leur éviter les inconvénients dénoncés ou en quoi ces inconvénients dénoteraient une appréciation déraisonnable dans le chef des autorités compétentes;

Considérant qu'en réplique, les requérants ajoutent qu'il n'est pas contestable que les parties adverses ont commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'ils précisent enfin que le dossier de demande permet de se rendre compte de ce que la construction d'un mur de près de 9 mètres au faîte du toit en limite de propriété et à 4 mètres des fenêtres de l'habitation voisine, mur situé au sud-sud-est est de nature à causer d'importants problèmes de perte d'ensoleillement et ne répond pas adéquatement au critère de bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 et de l'article 108, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, du CWATUPE, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; que cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que l'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant qu'en l'espèce, la motivation de la décision d'octroi du permis mentionne, en ce qui concerne l'appréciation de la destination du projet, que "la profondeur, la volumétrie et le gabarit proposés s'intègrent correctement dans le contexte bâti environnant"; qu'il est également indiqué que "l'implantation telle que proposée permet de s'aligner sur l'habitation de droite";

Considérant que, dans le reportage photo joint à la demande de permis, figurent des photos de l'habitation unifamiliale des requérants; qu'il est indiqué, en légende, que celle-ci est construite sur deux niveaux dont un sous les combles; que par ailleurs, les plans joints permettent également d'appréhender que la construction projetée (hauteur de 6,76 mètres sous gouttière, le dernier niveau étant construit sous les combles), va s'ériger sur la limite de propriété, soit à 4 mètres des fenêtres de l'habitation voisine, et se situer au sud-sud-est de celle-ci; qu'en conséquence, les éléments joints au dossier étaient suffisants pour permettre à l'autorité administrative de se rendre compte que l'immeuble à appartements projeté était susceptible de causer une perte importante d'ensoleillement à l'habitation voisine, du fait de sa hauteur et de l'exiguïté de la parcelle sur laquelle il serait érigé; que, cependant, l'acte litigieux n'indique en aucune manière les raisons pour lesquelles cette autorité a néanmoins considéré que le projet s'intégrait correctement au cadre bâti environnant alors qu'il a pour effet de construire un mur de près de 11,76 mètres au faite du toit, à quatre mètres des fenêtres de l'habitation voisine orientées au sud, privant celle-ci d'une part essentielle de son ensoleillement; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par la commune de Dour le 9 septembre 2011 à la S.P.R.L. HONOREZ DIDIER ET FILS CONSTRUCTION pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien cadastré section D, n° 1224k2, rue Moranfayt à Dour.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.