

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.598 du 18 décembre 2014

A. 213.133/XIII-7037

En cause : **VANGERMEE** Michelle,
ayant élu domicile chez
Me Anthony JAMAR, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons,

contre :

la Ville de Tournai.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 18 juillet 2014 par Michelle VANGERMEE qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré par la ville de Tournai le 16 mai 2014, à [...] Ismaël CHEIK, ayant pour objet la démolition d'annexes vétustes, la transformation et l'extension de l'habitation sur un bien sis chemin du Four l'Estienne, n° 6 et cadastré ou l'ayant été 2^{ème} division, section B, n° 218e2";

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

Vu l'ordonnance du 3 novembre 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 1^{er} décembre 2014 à 10 heures;

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

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

Entendu, en ses observations, Me A. JAMAR, avocat, comparaissant pour la partie requérante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que la ville de Tournai, partie adverse, n'a déposé ni dossier administratif ni note d'observations; qu'en application de l'article 21, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, à défaut de dossier administratif transmis dans le délai par la partie adverse, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés à moins qu'ils ne soient manifestement inexacts;

Considérant que les éléments de la cause qui résultent de la requête unique et du dossier y annexé se présentent comme suit :

1. Le 5 novembre 2013, Ismaël CHEIK introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'annexes vétustes, la transformation et l'extension d'une habitation relative à un bien situé à Tournai, chemin du Four de l'Estienne, 6, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 218e2.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par un arrêté royal du 24 juillet 1981; il figure en outre dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) de l'Escaut-Lys. Il est également situé en zone de contraintes karstiques faibles.

Michelle VANGERMEE est propriétaire de la maison d'habitation mitoyenne à celle concernée par le projet et y réside.

2. Le 25 novembre 2013, l'avis des services techniques communaux est sollicité concernant l'égouttage.

3. Le 25 novembre 2013, un avis de dossier incomplet est transmis au demandeur de permis. La demande est complétée le 20 janvier 2014. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 3 février 2014.

4. Ismaël CHEIK a commencé à effectuer des travaux sur son bien à une date indéterminée.

Par une lettre du 3 février 2014, il est mis en demeure d'arrêter immédiatement ces travaux, aussi longtemps que l'instruction de sa demande de permis n'est pas clôturée.

5. Une enquête publique a lieu du 31 janvier au 17 février 2014, sur la base de la décision du collège communal de la ville de Tournai du 6 juin 2003 de

soumettre aux formalités d'enquête publique tout projet de construction qui pourrait être contraire au Code civil en matière de mitoyenneté, de prise de vue ou de servitudes.

Deux réclamations sont introduites, dont l'une émane de Michelle VANGERMEE. Sa lettre de réclamation, datée du 12 février 2014, est complétée par une seconde lettre.

6. Le 14 mars 2014, le collège communal de la ville de Tournai aurait adopté une décision par laquelle il sollicite, d'une part, "de M. Ismaël CHEIK et du bureau d'architecture ABM ARCHITECTES des commentaires sur les points soulevés dans la lettre de M^{me} VANGERMEE tout en imposant déjà des plans modifiés; ces plans modifiés donneront l'affectation à l'étage, excluront tout aménagement de terrasse sur la toiture plate de l'extension arrière; l'emprise de l'extension arrière sera réduite (suppression de la chambre 2 a fortiori dès lors que le volume sous toiture peut accueillir toute chambre supplémentaire); l'extension arrière du volume de toiture est exclue sauf si celle-ci trouve sa justification par une destination appropriée" et, d'autre part, "l'arrêt de la poursuite des travaux tant que le permis d'urbanisme n'aura pas été octroyé".

7. Par un courrier du 3 avril 2014, Ismaël CHEIK adresse ses commentaires.

8. Des plans modifiés, datés du 11 avril 2014, sont introduits par le demandeur de permis.

9. Par une décision du 16 mai 2014, le collège communal de la ville de Tournai octroie le permis sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie tel que modifié par le décret du 30 avril 2009 (Résa ter) et le décret sur la performance énergétique des bâtiments;

Vu l'article 123, 1^o de la nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que M. Ismaël CHEIK, demeurant à 7500 Tournai, chemin du Four de l'Estienne, 6 a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis même adresse, cadastré Tournai, 2^{ème} division, section B, n^o 218e2 et ayant

pour objet la démolition d'annexes vétustes, la transformation et l'extension de l'habitation;

Vu le plan annexé à la demande;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 5 novembre 2013;

Vu l'avis dossier incomplet (sic) transmis le 25 novembre 2013;

Attendu que la demande a été complétée le 20 janvier 2014;

Attendu que la demande a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 3 février 2014;

Qu'il y a été précisé un délai d'instruction de 70 jours;

Considérant que le bien est situé en «zone d'habitat» au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par arrêté royal à la date du 24 juillet 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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

Attendu que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement;

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

Considérant à la lecture de cette notice que, de par sa nature, ses différentes caractéristiques et sa mise en oeuvre, le projet n'est pas susceptible d'altérer l'environnement;

Considérant de ce fait qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude plus complète de ces incidences;

Prenant en considération le contenu de cette notice;

Vu le rapport de l'auteur de projet et du demandeur présentant le projet, les options d'aménagement et le parti architectural du projet, à savoir :

«Actes et travaux projetés

Les travaux projetés comprennent :

- la démolition d'une annexe vétuste
- la construction en place de la démolition d'un garage une voiture
- la transformation d'une habitation avec renouvellement de la toiture
- une extension d'une habitation sur un seul niveau à l'arrière de l'habitation
- le renouvellement d'un réseau d'égouttage à raccorder sur raccord égout existant.

Parti architectural et options d'aménagement

Vu l'état de l'annexe existante plus la faible hauteur à rue ainsi que le dessin des volumes, on démolit celle-ci pour y reconstruire un garage une voiture avec un volume simple (faîtage parallèle à la voirie) et des matériaux traditionnels sur les traces de l'annexe démolie (façade du garage dans le prolongement de la façade avant de l'habitation).

L'habitation est transformée à l'intérieur afin d'avoir de grande pièce avec un maximum de lumière (mitoyen à droite et mur aveugle à gauche) mais en respectant les différences de niveau entre l'accès à rue sur l'avant et le jardin arrière (différence de 117 cm).

Une extension de ± 300 cm est construite à l'arrière de l'habitation afin de donner de la surface au rez-de-chaussée. L'habitation existante ne fait que ± 750 cm de profondeur.

Cette extension n'est que d'un seul niveau en toiture plate afin de diminuer l'impact sur le contexte bâti.

Les toitures existantes sont complètement renouvelées (charpente + couverture) afin d'avoir, contrairement à l'existant, des plans de toiture simple à double versant avec des raccords homogènes. Celles-ci ne seront pas rehaussées et garderont les mêmes pentes que l'existant.

On profite d'un grand grenier au 1^{er} étage avec une lucarne sur l'arrière afin d'y avoir des alternatives d'aménagement en cas d'agrandissement de la famille. Il n'y a que 2 petites chambres au rez-de-chaussée.

Les baies ainsi que les châssis en façade avant ne sont pas modifiés. Seule la façade avant sera sablée, déjointoyée et rejointoyée.

Le reste des matériaux s'intègrent parfaitement dans le cadre avec des matériaux traditionnels. Deux couleurs de briques sont utilisées pour dynamiser les différents volumes et casser la monotonie.

Un nouveau réseau d'égouttage sera établi avec séparation des eaux de pluie (vers citerne), séparation des eaux fécales et usées via une chambre de visite disco (coupe odeur) qui seront traités par une fosse saniclair.

Le trop-plein de ces 2 fosses se raccordera via une chambre de visite de contrôle vers le raccord au réseau d'égouttage existant.

Matériaux extérieurs et teintes

- * parement : - briques existantes en façade avant à sabler, déjointoyer et rejointoyer
 - soubassement existant en moellon en façade avant à sabler, déjointoyer et rejointoyer
 - briques de ton n° 1 (rouge) pour la façade arrière et le pignon de l'habitation
 - briques de ton n° 2 (brun) pour le volume garage et lucarne.
- * toiture : - tuiles terre cuite de ton brun
 - étanchéité multi couche type derbigum pour toiture plate
- * menuiseries extérieures : châssis en PVC blanc idem existant
- * seuil : pierre bleue et alu laqué pour la lucarne
- * nochères + descentes : zinc.»;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 1^{er}, 3^{ème} alinéa du Code tel que modifié par le Resa ter, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Vu les nouvelles dispositions décrétales en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB) telles que reprises aux articles 237/1 à 237/39, aux articles 530 et suivants dudit Code wallon et dans ses arrêtés d'exécution;

Attendu que le demandeur a confié au bureau d'architecture ABM ARCHITECTES l'élaboration des plans du projet et le contrôle des travaux;

Attendu qu'il s'agit ici de travaux de rénovation simples sans changement d'affectation; qu'en conséquence est annexé selon le cas le formulaire dont question à l'article 576 dudit Code wallon;

Considérant que sur le plan des contraintes karstiques (plan dressé par la faculté polytechnique de Mons à la demande de la Région wallonne et reçu en février 2004), le bien se situe en zone de contraintes karstiques faibles;

Attendu que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) de l'Escaut-Lys; que celui-ci est applicable par décision du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005 et qu'il reprend le bien en zone d'assainissement collectif;

Attendu que l'avis des services techniques communaux a été sollicité le 25 novembre 2013 (égouttage);

Considérant que M. Ismaël CHEIK a déjà commencé des travaux sur ce bien;

Vu le courrier transmis le 3 février 2014 à M. Ismaël CHEIK le mettant en demeure de stopper immédiatement ces travaux aussi longtemps que l'instruction du dossier de demande de permis d'urbanisme ne soit pas arrivée à son terme;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 31 janvier au 17 février 2014 en vertu de la décision du collège communal du 6 juin 2003 de soumettre aux formalités d'enquête publique tout projet de construction qui pourrait être contraire au Code civil en matière de mitoyenneté, de prise de vue ou de servitudes;

Considérant qu'une lettre avec des observations a été introduite le 11 février 2014 par M. Yves WILLOCQ, demeurant à 7500 Tournai, rue de la Lys, 70, et qu'une lettre de réclamation a été introduite le 17 février 2014 par M^{me} Michelle VANGERMEE, demeurant à 7500 Tournai, chemin du Four de l'Estienne, 8;

Vu la lettre de M. WILLOCQ libellée comme suit :

«Comme dans un autre dossier, loin de nous empêcher une évolution de bâtiment à condition de respecter le cadre et le cachet de celui-ci.

Tout d'abord, des parties ont déjà été démolies. Même si elles paraissent vétustes, elles donnaient du charme à la ruelle (retrait, matériaux).

Je n'ai pas regardé dans les détails le plan proposé mais voici quelques remarques :

- style du garage doit être moins une ajoute dans l'alignement de la maison, le mettre en retrait et proportions verticales;
- le choix des matériaux en pierres, murs chaulés et quelques vieilles briques;
- je n'ai pas regardé la toiture en détail;
- en profiter pour changer la porte d'entrée qui n'est pas dans le style !»;

Vu la lettre de M^{me} VANGERMEE libellée comme suit :

«M. Ismaël CHEIK, demeurant à 7500 Tournai, chemin du Four de l'Estienne, 6, a introduit une demande de permis d'urbanisme ayant trait à un terrain sis même adresse, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 218e2.

Le projet consiste en la démolition d'annexes vétustes, la transformation et l'extension de l'habitation et présente les caractéristiques suivantes : les travaux sont à réaliser jusqu'en limite latérale de parcelle.

Pour votre information, les annexes ainsi que les cuisine et salle de bain qui faisaient partie du bâtiment principal ont été démolies à la fin 2013 et ce sans autorisation, ni permis.

Il a procédé au remplacement de la toiture (vraisemblablement sans permis) en y incorporant deux fenêtres de toit. La particularité réside dans le fait qu'une partie

de son toit surplombe ma maison et ce sur environ un mètre. Il a par ailleurs enlevé deux rangées de tuiles m'appartenant sur chaque versant et les a remplacées par ses propres tuiles, d'où une différence de couleur marquée.

De surcroît, la planéité n'a pas été respectée et les plans déposés ne font pas état d'une modification de cette planéité. Au contraire, la toiture paraît complètement plate et homogène sur les deux habitations (voir constat d'huissier joint à la présente n° 1).

Il y a donc désormais un surplomb, un décalage de 30 cm à la base, ce qui est tout à fait inesthétique, contraire aux plans déposés et engendrera à terme des infiltrations d'eau au vu des matériaux (bois et plomb callant) (photographies n° 0, 1, 2, 3, 4).

Par ailleurs, M. CHEIK a procédé à des modifications au niveau de ma cheminée. Il a enlevé le zinc, l'a remplacé alors qu'il était neuf et avait été placé par un entrepreneur agréé.

Il a colmaté tant bien que mal les interstices qu'il a créés avec du silicone (voir photographie n° 5, 6, 7, 8).

Enfin, les fondations du nouveau bâtiment ont été creusées début janvier 2014, à l'arrière de l'habitation en question. Selon les plans, il est prévu de construire un nouveau bâtiment au niveau de la limite mitoyenne.

Des chaises ont été posées sur ma clôture alors que celle-ci a été implantée sur ma propriété (voir photo n° 9 et attestation des anciens voisins).

Il y a donc déjà promesse d'empiètement;

Ce bâtiment va me priver totalement (sauf en été et encore) de l'ensoleillement et assombrir considérablement mon habitation (photographie n° 10 : fondations et photographies n° 11 et 12 ensoleillement);

Le bâtiment principal atteindra 4 m de haut, voire plus. Une plate-forme fera office de toiture et vu la présence d'une porte-fenêtre à l'étage, on peut facilement penser qu'à l'avenir l'étage sera loué et que le toit se transformera en terrasse avec vue directe dans mon jardin et dans ma maison. Cet élément a été confirmé par M. CHEIK à l'un de ses ouvriers (l'ébauche d'une 2^{ème} entrée est visible sur le plan côté du garage).

Je souhaite donc :

- 1/ à tout le moins que le bâtiment soit reculé au maximum par rapport à la limite mitoyenne ou encore que la chambre n° 2 soit carrément supprimée et ce afin que je puisse continuer à bénéficier de lumière et d'intimité;
- 2/ que le toit soit restitué dans son pristin état;
- 3/ que vous preniez note du fait que M. CHEIK envisage déjà de détruire le mur mitoyen séparant nos deux greniers et de m'imposer une intervention financière. Son notaire m'a écrit en me précisant que je devrais payer ma moitié ce qui est contraire aux dispositions du Code civil. Mon notaire par contre prône la construction d'un mur privatif accolé au mur existant (notamment pour éviter les dérogations éventuelles);

Ce mur serait construit à ses frais et par ses soins (voir courrier du 14 octobre 2013).»;

Vu les annexes à la lettre de M^{me} VANGERMEE;

Vu sa décision du 14 mars 2014 de :

- 1) solliciter de M. Ismaël CHEIK et du bureau d'architecture ABM ARCHITECTES des commentaires sur les points soulevés dans la lettre de M^{me} VANGERMEE tout en imposant déjà des plans modifiés; ces plans modifiés donneront l'affectation à l'étage, excluront tout aménagement de terrasse sur la toiture plate de l'extension arrière; l'emprise de l'extension arrière sera réduite (suppression de la chambre 2 a fortiori dès lors que le volume sous toiture peut accueillir toute chambre supplémentaire); l'extension arrière du volume de toiture est exclue sauf si celle-ci trouve sa justification par une destination appropriée;
- 2) confirmer l'arrêt de la poursuite des travaux tant que le permis d'urbanisme n'aura pas été octroyé;

Vu le courrier transmis le 21 mars 2014 à M. Ismaël Cheik pour l'informer de la décision du collège communal du 14 mars 2014;

Vu la lettre de M. Ismaël CHEIK daté du 3 avril 2014, réceptionnée le 8 avril 2014 et libellée comme suit :

«Si j'ai démolé les annexes vétustes et pourries qui menaçaient de tomber et ce sans autorisation, c'est parce que je pensais qu'il ne fallait pas de permis pour démolir. Une fois qu'on m'a signifié qu'il fallait un permis, j'ai arrêté la démolition et n'ai même plus mis un clou dans la maison.

Il est vrai aussi que j'ai refait la toiture au-dessus de la partie droite car comme je l'ai montré sur les photos à plusieurs reprises et à plusieurs personnes, il y avait des infiltrations d'eau et ça devait sûrement couler chez ma voisine. De plus, cette même toiture menaçait fortement de tomber comme on peut aisément le constater. Pour les velux qui ont été mis, il ne faut pas de permis : je m'étais renseigné.

J'ai aussi enlevé des tuiles appartenant à l'habitation de M^{me} VANGERMEE. Je les lui ai bien sûr rendues car ces deux rangées de tuiles étaient au-dessus de chez moi et je voulais avoir les mêmes sur toute ma toiture. Je ne vois pas l'intérêt de commencer ma toiture avec un mètre de tuiles d'une autre couleur que les tuiles que j'avais achetées. De toute façon, le toit m'appartient, donc je suis libre de mettre les tuiles qui me conviennent et embellissent mon environnement. Quand j'ai réalisé ce travail, je lui ai bien sûr demandé si ça ne la dérangeait pas et M^{me} VANGERMEE avait prétendu que non devant témoins. La seule chose que je devais faire c'est lui ramener ses tuiles et son plomb.

Il est vrai qu'il y a un décalage de quelques centimètres comparé à sa toiture car sa charpente est d'une autre génération, c'est encore les vieilles charpentes avec des bois arrondis et gondolant contrairement à ma charpente qui est aux normes actuelles et qui comporte des poutres droites et uniformes. Je vous ai mis des photos pour que vous puissiez constater. La charpente de ma voisine n'est plus aux normes et si elle en remet une nouvelle, elle devra, je crois, être au même niveau que la mienne.

Concernant les infiltrations, c'est une bonne toiture avec une bonne charpente. Il n'y a aucun risque d'infiltration et si malheureusement c'était le cas, il faut tout prévoir par les temps qui courent, j'ai de toute façon une assurance qui couvre ce genre de sinistre.

M^{me} VANGERMEE dit que j'ai modifié sa cheminée qui était neuve alors que ça avait été fait il y a 10 ans. Je pensais correct et plus efficace de refaire le bac de cheminée pour éviter justement qu'il y ait des infiltrations. Vous pouvez venir constater que ce bac est aux normes. Je ne sais même pas de quel zinc elle parle car je ne me souviens pas avoir vu quelque chose sur sa cheminée auparavant.

Mon bâtiment nouveau, je comptais le construire aux limites de sa propriété. On peut d'ailleurs voir une borne. Je n'ai pas empiété sur son terrain. Je serais d'accord de décaler de 10 cm pour éviter tout malentendu et une mauvaise ambiance entre ma voisine et moi. Des chaises ont été posées sur sa clôture pour éviter un éboulement de son terrain dans mes fondations. C'était pur précaution d'éboulement. Je ne crois pas avoir abîmé quoi que ce soit. Quant à la chambre n° 2, M^{me} VANGERMEE prétend que cette chambre va la priver totalement de l'ensoleillement. Ce n'est pas vrai car déjà son terrain est beaucoup plus haut que le mien et la chambre sera construite juste au rez-de-chaussée. Il n'y aura pas d'étage. Cette chambre sera en prolongement de 3 m par rapport à la maison.

En ce qui concerne cette chambre, j'en ai besoin car je compte faire une habitation au-dessus et donc le rez-de-chaussée sera un grand loft et j'ai besoin de minimum 2 chambres. Voilà pourquoi je ne désire pas la supprimer. Pour ce qui est de l'étage au-dessus, je compte bien réaliser une habitation et mettre l'entrée au-dessus du garage.

Il y aura effectivement une terrasse et je suis d'accord pour laisser un toit au-dessus de la chambre n° 2 afin que ma terrasse soit à 3 m de mon habitation. Je mettrai d'ailleurs une barrière pour qu'on ne puisse pas voir son jardin de la

terrasse. Si vous me le permettez, je ferai la terrasse sur tout l'étage de l'extension en mettant bien évidemment une barrière pour ne pas voir chez elle, ce qui permettrait de gagner 3 m sur la terrasse au niveau de l'étage.

Il y a bien un mur mitoyen entre son grenier et le mien. Ce mur comporte des trous et n'est pas remonté jusqu'au toit. Il faut donc le refaire pour notre espace intimité. Je me suis renseigné et un mur mitoyen doit être payé par les deux parties. Si je subis ce harcèlement de la part de ma voisine, c'est parce que je n'ai pas voulu lui vendre une partie de ma maison. Elle a commencé à pleurer et me dire qu'elle n'avait pas assez de place dans la sienne pour elle et sa fille. Je ne pouvais répondre favorablement à sa demande et depuis ce jour elle n'arrête pas de me faire des problèmes. J'ai d'autres choses à faire et à penser. On dirait que M^{me} VANGERMEE ne vit plus que pour ça !

Je voudrais aussi ajouter que ma voisine parle de ce qui la dérangerait, à savoir que je verrais chez elle de chez moi alors qu'elle ne se gêne pas du tout pour venir voir chez moi. Comment aurait-elle pu voir la borne que j'aurais soi-disant abîmée alors que de chez elle, elle n'a aucune vue. Elle est la première à regarder chez l'autre. Vous pouvez le constater sur les photos : il est impossible de chez elle de voir la borne sauf si elle s'est introduite chez moi !

Elle est toujours à l'affût dès que je reçois un visiteur. Ça en devient agaçant et plus que gênant.

Je tiens à préciser que l'entrée de l'habitation du haut serait dans le garage. Il y aurait une porte à droite avec un escalier permettant d'aller au-dessus. Je vous fournirai des plans à l'appui de l'aménagement des pièces pour l'habitation du haut. Je vois mon architecte ce mercredi 9 avril.

J'étais si content d'investir dans un quartier à rénover et à deux pas de chez ma maman. Je ne sais plus que penser ni dire. J'ai pourtant l'impression de mettre de l'eau dans mon vin ... surtout que je ne bois jamais de vin. Je suis surtout triste de la situation et j'ose espérer qu'avec le temps et toutes les autorisations, M^{me} VANGERMEE comprendra que je suis là pour améliorer un lieu et non pour créer des problèmes.»;

Vu les photos y annexées;

Vu le plan modifié y annexé;

Décide :

Article 1^{er} : le collège prend en considération :

- * les arguments développés par le demandeur quant à son souhait de voir maintenir un logement 2 chambres en rez-de-chaussée (volume à construire à 10 cm de la limite mitoyenne)
- * le plan complété avec l'aménagement de l'étage. Pour ce qui est des autres récriminations, le collège estime que celles-ci sont du ressort du juge de paix.

Article 1^{er}bis : Le permis d'urbanisme sollicité par M. Ismaël CHEIK est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter le plan annexé (plan modifié réceptionné le 8 avril 2014) et les conditions suivantes :

- * respecter les droits civils des tiers; l'accessibilité à la toiture-terrasse sera limitée par l'installation d'un brise-vue comme dessiné sur les plans;
- * respecter l'avis des services techniques communaux (égouttage) lequel sera transmis dès réception;
- * installer en début de travaux une citerne d'eau de pluie de 10.000 l comme projeté mais avec un tamponnement de 5.000 l au moins à titre de réserve par fortes pluies;
- * les frais de raccordement aux réseaux impétrants seront à charge financière totale du demandeur;

- * tel que formulé par l'article 137 du nouveau Code wallon, l'implantation de la future construction (extension), à solliciter au moins 15 jours avant le début du chantier, est subordonnée à l'indication sur place par les soins du collège communal, et ce à la demande du titulaire du permis.
Pour ce faire, il sera joint à ladite demande un plan d'implantation (plan établi dans le respect des conditions du susdit permis d'urbanisme) reprenant les limites du terrain, les chaises délimitant la future construction (extension), les repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes permettant un contrôle a posteriori. Ce plan sera signé sur place par les parties (demandeur, auteur de projet et entreprise) pour être annexé au procès-verbal;
- * respecter toutes les dispositions relatives à la PEB (performance énergétique des bâtiments);
- * se conformer à l'article 4bis du Code wallon du logement tel que modifié par le décret du 15 mai 2003 (Moniteur belge du 1^{er} juillet 2003) et de l'arrêté d'exécution du 24 octobre 2004 (Moniteur belge du 10 novembre 2004), lequel stipule que tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.
Pour ce qui concerne les logements construits, cette disposition est effective depuis juillet 2006;
- * compte tenu de la contrainte karstique du terrain, l'attention du titulaire du permis et de l'auteur de projet est attirée sur le risque, à long terme, de dégâts susceptibles d'être causés aux biens vu la nature du karst dans cette région.

[...]

Article 5 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège communal et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ceux-ci.

Pour les bâtiments concernés par les nouvelles dispositions en matière de performance énergétique, il sera annexé les éléments cités à l'article 573 dudit Code wallon dont la déclaration «performance énergétique des bâtiments» (PEB) initiale.

Article 6 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment en ce qui concerne le Code civil, le règlement général sur la protection de l'environnement, le Code du logement, etc ...

[...]".

10. Cette décision est notifiée à Michelle VANGERMEE par une lettre du 27 mai 2014;

Considérant que l'auditeur a établi un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure estimant que plusieurs moyens sont fondés et que l'acte attaqué peut être annulé aux termes de débats succincts;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de "la violation des article 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 la violation du principe général de droit de minutie, de la violation de l'article 1^{er} et 285 du CWATUPE et, plus généralement de la notion de bon aménagement des lieux"; qu'elle considère que l'auteur de l'acte attaqué n'a

pas suffisamment examiné si le projet contesté s'intégrait de manière harmonieuse dans le cadre bâti et s'il ne contrevenait pas au principe de bon aménagement des lieux dès lors qu'il a délivré le permis attaqué sans prendre en compte les réclamations, formulées lors de l'enquête publique et dans un courrier ultérieur, selon lesquelles le projet allait être à l'origine d'une importante perte d'ensoleillement dans son chef, en façade arrière de son habitation, alors que sa façade avant est déjà privée de soleil en raison de la présence d'un mur d'enceinte; qu'elle relève qu'il ressort de l'analyse du dossier administratif et de la décision que son auteur n'a pas procédé à un examen complet des circonstances de la cause et en déduit que la motivation donnée par l'autorité ne repose sur aucun motif de fait ou de droit justifié de manière adéquate; qu'elle considère que, la motivation étant totalement absente sur ce point, l'autorité communale a commis une erreur manifeste d'appréciation et qu'à défaut d'examen concret et détaillé de cette question, le principe de minutie et le principe de motivation formelle des actes administratifs ont été violés; qu'elle précise encore déposer à l'appui de son moyen une étude d'ensoleillement qui démontre que son habitation sera privée de tout ensoleillement en façade arrière, du fait de l'extension du bâtiment du bénéficiaire de permis;

Considérant que la partie requérante n'expose pas en quoi l'article 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) aurait été violé en l'espèce; que partant, le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de cet article;

Considérant que l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUPE dispose comme suit :

" La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit 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'incidences inacceptables 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 par ailleurs, qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption ; que l'administration n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant que, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que l'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés; que l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus;

Considérant qu'en l'espèce, la partie requérante a notamment fait valoir, à l'occasion de l'enquête publique, les griefs suivants :

" Ce bâtiment va me priver totalement (sauf en été et encore) de l'ensoleillement et assombrir considérablement mon habitation (photographie n° 10 : fondations et photographies n° 11 et 12 ensoleillement);

[...]

Je souhaite donc :

1/ à tout le moins que le bâtiment soit reculé au maximum par rapport à la limite mitoyenne ou encore que la chambre n° 2 soit carrément supprimée et ce afin que je puisse continuer à bénéficier de lumière et d'intimité";

Considérant qu'elle a précisé ses griefs relatifs à la perte d'ensoleillement dans une lettre ultérieure, datée du 3 mars 2014 :

" Je me permets d'attirer votre attention sur les éléments suivants qui me paraissent importants pour la suite que vous réserverez à la demande.

- ma maison fait face à un mur en pierre très élevé qui servait autrefois de soutènement à une voïre ferrée qui permettait d'assurer le transport de pierres par wagonnets.
- ma maison est toute petite (superficie 65 m²).

La situation de ma maison me prive complètement de soleil, sauf en fin de journée et à l'arrière uniquement";

Considérant que, le 14 mars 2014, la partie adverse a pris une décision visant notamment à :

- " solliciter de M. Ismaël CHEIK et du bureau d'architecture ABM ARCHITECTES des commentaires sur les points soulevés dans la lettre de M^{me} VANGERMEE tout en imposant déjà des plans modifiés; ces plans modifiés donneront l'affectation à l'étage, excluront tout aménagement de la terrasse sur la toiture plate de l'extension arrière; l'emprise de l'extension arrière sera réduite (suppression de la chambre 2 a fortiori dès lors que le volume sous toiture peut accueillir toute chambre supplémentaire); l'extension arrière du volume de toiture est exclue sauf si celle-ci trouve sa justification par une destination appropriée";

Considérant que, par une lettre datée du 3 avril 2014, le bénéficiaire du permis d'urbanisme a répondu notamment comme suit à la réclamation de la partie requérante :

- " Quant à la chambre n° 2, M^{me} VANGERMEE prétend que cette chambre va la priver totalement de l'ensoleillement. Ce n'est pas vrai car déjà son terrain est beaucoup plus haut que le mien et la chambre sera construite juste au rez-de-chaussée. Il n'y aura pas d'étage. Cette chambre sera en prolongement de 3 m par rapport à la maison.

En ce qui concerne cette chambre, j'en ai besoin car je compte faire une habitation au-dessus et donc le rez-de-chaussée sera un grand loft et j'ai besoin de minimum 2 chambres. Voilà pourquoi je ne désire pas la supprimer. Pour ce qui est de l'étage au-dessus, je compte bien réaliser une habitation et mettre l'entrée au-dessus du garage";

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué, après avoir reproduit in extenso la réclamation de la requérante, sa décision du 14 mars 2014 et la réponse du demandeur de permis, motive comme suit sa décision d'octroi de permis d'urbanisme :

- " Article 1^{er} : le collège prend en considération :

- *les arguments développés par le demandeur quant à son souhait de voir maintenir un logement 2 chambres en rez-de-chaussée (volume à construire à 10 cm de la limite mitoyenne)
- *le plan complété avec l'aménagement de l'étage. Pour ce qui est des autres récriminations, le collège estime que celles-ci sont du ressort du juge de paix";

Considérant que, ce faisant, l'auteur de la décision querellée, dès lors qu'il se contente de reproduire in extenso le contenu de quelques pièces figurant - on le suppose - dans son dossier administratif, ne démontre pas à suffisance qu'il s'est

forgé sa propre appréciation du bon aménagement des lieux, qu'il a effectivement pris en compte le contexte bâti existant et qu'il a estimé que le projet litigieux était bien admissible à cet endroit, notamment au regard de l'impact qu'il pourrait avoir sur l'habitation voisine en termes d'ensoleillement, étant situé au sud/sud-ouest de cette habitation, et ce alors que cette problématique avait été soulevée à l'occasion de l'enquête publique;

Considérant qu'en tout état de cause, s'il peut être admis, du point de vue de la motivation formelle, que l'autorité s'approprie les déclarations du demandeur de permis formulées au cours de la procédure administrative, pour autant que celles-ci soient reproduites dans l'acte attaqué, encore faut-il que l'autorité énonce clairement qu'elle adhère à ces justifications et que ces dernières reposent sur des éléments de faits avérés;

Considérant qu'en l'espèce, compte tenu de la succincte motivation propre de l'acte entrepris, il n'est pas possible de déterminer si la problématique liée à l'ensoleillement est censée être rencontrée par les arguments relatifs au maintien d'un logement deux chambres au rez-de-chaussée ou bien les récriminations relevant de la compétence du juge de paix;

Considérant, à titre incident, que n'est pas démontrée par les pièces mises à la disposition du Conseil d'Etat l'affirmation du demandeur de permis selon laquelle il ne serait pas exact que la seconde chambre en projet priverait la partie requérante de tout ensoleillement "car déjà son terrain est beaucoup plus haut que le mien et la chambre sera construite juste au rez-de-chaussée"; qu'en effet, les plans du projet litigieux ne font pas état d'une différence de niveau entre les deux habitations en façade arrière, alors même qu'une telle différence de niveau est bien identifiée en façade avant (le terrain de la partie requérante étant plus bas que le terrain faisant l'objet de l'acte attaqué);

Considérant de plus, que selon ces mêmes plans, l'annexe litigieuse, dont l'érection est autorisée à 10 cm de la limite mitoyenne sur une longueur de 17,44 mètres, présentera, outre une profondeur de 3,30 mètres, une hauteur de 4,12 mètres; qu'elle comprendra non seulement le rez-de-chaussée mais également un vide ventilé partiellement hors sol sous ce rez-de-chaussée ; que l'affirmation selon laquelle la chambre sera construite "juste au rez-de-chaussée" méritait par conséquent d'être étayée;

Considérant qu'il s'agit également de tenir compte du brise-vue d'une hauteur de deux mètres autorisé par l'acte attaqué et qui sera installé sur le toit de l'annexe, à trois mètres de la limite mitoyenne, ainsi que de la lucarne autorisée en

façade arrière au niveau du 1^{er} étage (extension arrière du volume de toiture), rehaussant la hauteur en façade arrière de quelques trois mètres par rapport à la situation existante sur une profondeur d'environ 2,50 mètres;

Considérant que chacun de ces éléments est susceptible d'avoir un impact sur l'ensoleillement de l'habitation de la partie requérante, celle-ci étant située au sud/sud-ouest du projet;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la motivation du permis attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré que le projet s'intégrait à son environnement, eu égard notamment aux objections relative à la perte d'ensoleillement soulevées lors de l'enquête publique, ni pourquoi ces réclamations n'ont pas été retenues;

Considérant que le moyen est fondé en tant qu'il est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article 6.8 de la convention d'Aarhus, des articles 4 et 116, § 6, du CWATUPE, des principes de bonne administration et d'équitable procédure, de l'effet utile de l'enquête publique, ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle estime que les griefs qu'elle a dénoncés lors de l'enquête publique sont pertinents et ce d'autant plus que, sur la base de cette réclamation, l'autorité communale a pris une décision le 14 mars 2014, laquelle consiste notamment à solliciter de nouveaux plans; qu'elle déduit du texte de cette décision que la partie adverse a considéré que la chambre n° 2 du projet litigieux devait être supprimée afin de répondre à ces griefs en ce qui concerne la perte d'ensoleillement; qu'elle relève que, cependant, les plans complémentaires déposés par le bénéficiaire de permis ne sont pas conformes aux souhaits de la partie adverse et préservent cette chambre n° 2, le bénéficiaire du permis justifiant ce maintien pour les besoins de son programme, sans tenir compte de la possibilité évoquée par la partie adverse d'utiliser la toiture du volume annexe pour y aménager une autre chambre au besoin; que la partie requérante considère donc qu'en octroyant le permis sollicité sur la base de ces plans complémentaires, lesquels ne répondent pas aux exigences de la décision du 14 mars 2014, l'autorité communale a procédé à un revirement complet d'attitude, lequel n'est motivé en aucune manière dans l'acte attaqué;

Considérant en outre, que la partie requérante s'interroge sur l'effet utile de l'enquête publique dès lors que, alors qu'un réclamant a dénoncé une perte d'ensoleillement, l'autorité délivrante avalise de nouveaux plans sur la base desquels aucune autre consultation n'est réalisée et alors même que ceux-ci laissent intact le point dénoncé; qu'elle estime que, au contraire, la partie adverse aurait dû prendre en considération la réclamation pertinente et solliciter la réorganisation d'une nouvelle enquête publique ou, à tout le moins, s'expliquer de manière adéquate en démontrant qu'elle a pris sa décision en parfaite connaissance de cause;

Considérant que, pour être adéquate, la motivation en la forme d'un permis d'urbanisme doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude; que l'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction;

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse, à la suite de la tenue de l'enquête publique, a adopté une décision le 14 mars 2014 visant à :

- " 1) solliciter de M. Ismaël CHEIK et du bureau d'architecture ABM ARCHITECTES des commentaires sur les points soulevés dans la lettre de M^{me} VANGERMEE tout en imposant déjà des plans modifiés; ces plans modifiés donneront l'affectation à l'étage, excluront tout aménagement de terrasse sur la toiture plate de l'extension arrière; l'emprise de l'extension arrière sera réduite (suppression de la chambre 2 a fortiori dès lors que le volume sous toiture peut accueillir toute chambre supplémentaire); l'extension arrière du volume de toiture est exclue sauf si celle-ci trouve sa justification par une destination appropriée;
- 2) confirmer l'arrêt de la poursuite des travaux tant que le permis d'urbanisme n'aura pas été octroyé";

Considérant que cette décision, reproduite dans l'acte attaqué, visait vraisemblablement à répondre aux réclamations formulées par la partie requérante au cours de l'enquête publique;

Considérant que, comme exposé à l'occasion de l'examen du premier moyen, le demandeur de permis a "répondu" à ces réclamations par une lettre du 3 avril 2014 adressée à la partie adverse; qu'il a également déposé des plans modifiés; que ces plans modifiés diffèrent principalement des plans initiaux sur les points suivants :

- le rez-de-chaussée et le premier étage sont affectés à un logement indépendant l'un de l'autre, un second logement étant créé au premier étage de l'immeuble;
- un accès indépendant au premier étage est installé entre le bâtiment principal et le garage;
- la lucarne (extension arrière du volume de toiture), construite en façade arrière au niveau du premier étage, d'une longueur initiale de 10,25 mètres, présente désormais une longueur de 11,75 mètres;
- la hauteur des façades avant et arrière du garage s'élèvent à 3,25 mètres au lieu de 2,70 mètres et le faîte du toit culmine désormais à 6,58 mètres et non plus à 6 mètres;
- l'annexe projetée à l'arrière de l'habitation est prolongée, en longueur, de 4,10 mètres afin d'y construire une salle de bain, située à l'arrière du garage;
- une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture plate de l'extension arrière, le reste étant aménagé en toiture verte;
- un brise-vue d'une hauteur de deux mètres sépare la toiture terrasse de la toiture verte et est situé à environ 3,16 mètres de la limite mitoyenne;

Considérant qu'il apparaît donc que, en réalité, le nouveau jeu de plans ne satisfait à aucune des trois orientations données par l'autorité communale (exclusion de tout aménagement de terrasse sur la toiture plate de l'extension arrière, suppression de la chambre n° 2 et exclusion de toute extension arrière du volume de toiture); que, dans sa lettre de justification, reproduite dans l'acte attaqué, le demandeur n'apporte guère d'autres justifications que la nécessité de réaliser son projet immobilier;

Considérant que le permis accordé sur la base des plans modifiés est principalement motivé comme suit :

" Le collège prend en considération :

- * les arguments développés par le demandeur quant à son souhait de voir maintenir un logement 2 chambres en rez-de-chaussée (volume à construire à 10 cm de la limite mitoyenne)
- * le plan complété avec l'aménagement de l'étage. Pour ce qui est des autres récriminations, le collège estime que celles-ci sont du ressort du juge de paix";

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que ni la motivation propre de l'acte entrepris, ni les justifications du demandeur de permis qui y sont reproduites ne permettent de comprendre pourquoi l'autorité communale s'est départie des orientations qu'elle avait pu tracer dans sa décision du 14 mars 2014 à la suite de la réclamation introduite par la partie requérante;

Considérant ainsi, que, comme exposé à l'occasion de l'examen du premier moyen, la motivation de la décision attaquée ne permet de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur a octroyé le permis en dépit de la problématique de la perte d'ensoleillement évoquée par la partie requérante au cours de l'enquête publique; qu'elle n'est, a fortiori, pas non plus suffisante pour justifier le revirement d'attitude de l'autorité communale ce qui concerne cette même problématique;

Considérant que le moyen est par conséquent fondé à cet égard;

Considérant que l'article 6.8 de la convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, signée à Aarhus le 25 juin 1998, dispose comme suit :

" Chaque partie veille à ce que, au moment de prendre la décision, les résultats de la procédure de participation du public soient dûment pris en considération";

Considérant que l'article 116, § 6 du CWATUPE prévoit quant à lui ce qui suit :

" Préalablement à la décision du collège communal, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.

Le cas échéant, le collège communal peut soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de la commission communale et des services et commissions visés au paragraphe 1^{er}. Le collège communal en informe le demandeur";

Considérant qu'une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête; qu'il y va de l'effet utile de l'enquête; qu'ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet; qu'il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement; que dans un tel cas, l'autorité n'est pas tenue de soumettre la demande de permis ainsi modifiée à une nouvelle enquête publique;

Considérant qu'en l'espèce, contrairement à ce que semble soutenir la partie requérante en termes de requête, le seul fait que les nouveaux plans laissent intacte une problématique soulevée lors de la première enquête ne nécessite pas la réalisation d'une seconde consultation; qu'en effet, dès lors que le projet litigieux

n'est pas modifié à cet égard, il peut être considéré qu'elle a eu l'opportunité d'attirer l'attention de l'autorité sur cette problématique au cours de la première enquête publique; que celle-ci conserve son effet utile sur ce point;

Considérant en revanche, que les modifications apportées au projet litigieux postérieurement à l'enquête publique, lesquelles ont été identifiées ci-avant, sont fondamentales eu égard à la modification de la nature même du nouveau projet, dans la mesure où celui-ci ne porte plus seulement sur "la démolition d'annexes vétustes, la transformation et l'extension de l'habitation" mais également sur la création d'un nouveau logement, ces travaux étant soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1^{er}, 6^o du CWATUPE;

Considérant dès lors qu'une nouvelle enquête publique devait être organisée en l'espèce, non pas au motif que le second projet ne répondrait pas la réclamation de la partie requérante, mais bien parce qu'il comportait des modifications fondamentales par rapport à la demande initiale;

Considérant que dans cette mesure, le moyen est fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 86, § 1^{er}, et 107, § 1^{er}, du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle reproche à l'auteur de l'acte entrepris d'avoir assorti celui-ci de la condition suivante :

" respecter l'avis des services techniques communaux (égouttage) lequel sera transmis dès réception";

qu'elle relève que cet avis, sollicité le 25 novembre 2013, n'avait vraisemblablement pas encore été donné à la date d'octroi du permis et estime qu'en conditionnant l'octroi dudit permis au respect d'un avis futur, l'autorité délivrante a délégué aux services techniques une partie de sa compétence exclusive; qu'elle considère que, ce faisant, l'autorité conditionne le permis à une condition future et incertaine et viole l'article 107, § 1^{er}, du CWATUPE;

Considérant que l'article 86, § 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

" Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé";

Considérant que la partie requérante n'expose pas en quoi cette disposition aurait été violée en l'espèce; qu'il en va de même en ce qui concerne l'article 107, § 1^{er}, du CWATUPE, lequel consacre la compétence de principe du

collège communal pour la délivrance des permis et établit les cas dans lesquels l'avis préalable du fonctionnaire délégué doit être demandée;

Considérant que le moyen est par conséquent irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de ces deux dispositions;

Considérant, par ailleurs, que le moyen est imprécis en tant qu'il est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, la partie requérante n'exposant pas concrètement en quoi les reproches qu'elle formule vis-à-vis de la condition litigieuse découleraient d'un vice de motivation;

Considérant que le permis litigieux prévoit en son article 1^{er}bis :

" Le permis d'urbanisme sollicité par M. Ismaël CHEIK est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter le plan annexé (plan modifié réceptionné le 8 avril 2014) et les conditions suivantes :

[...]

*respecter l'avis des services techniques communaux (égouttage) lequel sera transmis dès réception";

Considérant que cet avis, daté du 29 avril 2014 et réceptionné à une date inconnue par le service urbanisme de la ville de Tournai, a été transmis à l'auditeur, à sa demande, et contient les considérations suivantes :

- " - Le demandeur prévoit d'évacuer les rejets via le réseau d'égouttage existant. Néanmoins, celui-ci introduira une demande d'autorisation de raccordement à l'égouttage s'il souhaite modifier son raccordement ultérieurement.
- Tous les travaux sur le domaine public seront réalisés par une entreprise agréée en travaux routiers, conformément aux prescriptions du règlement communal de police et des clauses techniques du cahier des charges type «Qualiroutes». Monsieur [...] sera informé du début des travaux";

Considérant qu'il résulte de l'avis concerné que, comme cela s'avère très régulièrement être le cas en ce qui concerne les avis techniques rendus en matière d'égouttage, celui-ci ne contient pas de recommandations de nature à modifier le projet ou son environnement immédiat sur le plan autre qu'accessoire ou secondaire, ni à laisser place à une appréciation dans leur exécution; que, partant, la partie requérante n'a pas intérêt au moyen;

Considérant que par application de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, il y a en effet lieu de relever l'absence d'intérêt audit moyen dès lors que, à la supposer établie, l'irrégularité alléguée n'a réellement exercé aucune influence sur le sens de la décision prise et n'a

pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, tandis que la partie requérante n'a été privée d'aucune garantie;

Considérant que le troisième moyen est irrecevable;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles D.50, D.64, D.65 et D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement et de l'article 136 du CWATUPE; qu'elle soutient que la notice d'évaluation des incidences déposée à l'appui de la demande de permis est lacunaire;

Considérant que, d'une part, elle lui reproche de ne pas renseigner l'autorité quant à la problématique de la perte d'ensoleillement dont elle sera victime, lacune qui aurait conduit l'autorité à commettre une erreur manifeste d'appréciation et, à tout le moins, à statuer sans avoir eu en main tous les paramètres lui permettant d'apprécier les impacts du projet; que, d'autre part, elle estime que la notice est lacunaire en ce qu'elle n'informe pas l'autorité sur la nature du sol d'un point de vue de la contrainte karstique; qu'à cet égard, elle reproche à l'acte attaqué d'énoncer que le bien concerné se situe en zone de contrainte karstique faible sans en tirer aucune conséquence, aucune analyse in concreto n'ayant été effectuée par l'autorité à ce propos; qu'elle estime qu'en mentionnant au titre de condition du permis que "compte tenu de la contrainte karstique du terrain, l'attention du titulaire de permis et de l'auteur de projet est attirée sur le risque, à long terme, de dégâts susceptibles d'être causés aux biens vu la nature du karst dans cette région", l'autorité délivrante tente de se décharger de sa responsabilité sur le bénéficiaire du permis alors qu'elle aurait dû être particulièrement vigilante à cet égard et à tout le moins analyser les risques in concreto pour pouvoir affirmer qu'il n'y a pas lieu de conditionner le permis conformément à l'article 136 du CWATUPE; qu'à l'estime de la partie requérante, cette obligation de vigilance était d'autant plus renforcée que tant elle-même que le bénéficiaire du permis avaient tous deux attiré l'attention de l'auteur de l'acte entrepris sur ce point;

Considérant que l'article D.65 du Code de l'environnement dispose que toute demande de permis comporte soit une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité devant accorder ou refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation; que dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts; que les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette

dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière;

Considérant qu'en l'espèce, en ce qui concerne la problématique de la perte d'ensoleillement, ni la notice d'évaluation des incidences ni le rapport de l'auteur de projet qui lui est annexé n'évoquent cette problématique; qu'il est en outre apparu lors de l'examen du premier moyen qu'il existe une incohérence entre, d'une part, les plans déposés à l'appui de la demande de permis, qui mentionnent que le terrain sur lequel viendra s'implanter l'annexe litigieuse et le terrain de la partie requérante sont au même niveau en façade arrière, et, d'autre part, les déclarations du bénéficiaire du permis d'urbanisme, auxquelles semble implicitement se rallier l'auteur de l'acte entrepris, selon lesquelles le terrain de la partie requérante serait surélevé par rapport au terrain litigieux;

Considérant que, dans de telles circonstances, et sur le vu des informations mises à la disposition du Conseil d'Etat, il ne peut être considéré que la partie adverse se serait prononcée en toute connaissance de cause en délivrant le permis litigieux; que le moyen est fondé à cet égard;

Considérant en ce qui concerne la situation du terrain litigieux en zone de contrainte karstique faible, que l'article 136 du CWATUPE dispose comme suit :

" L'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 88 ou 127 se rapportent à :

[...]

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53-2 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers ou le risque sismique";

Considérant que l'atlas du karst wallon est la base utilisée pour la détermination des zones de contraintes concernant l'aménagement du territoire; que les données de l'atlas du karst sont croisées avec certaines affectations au plan de secteur comme les zones urbanisables; que lorsque ces zones à même d'être loties sont affectées par la présence de phénomènes karstiques, des relevés sur le terrain permettent d'estimer si une zone de contrainte doit être délimitée, quelle doit être sa taille et quelle est l'intensité de la contrainte en question;

Considérant que l'université de Liège, la faculté polytechnique de Mons et la commission wallonne d'étude et de protection des sites souterrains (CWEPS) ont été chargées, sur base du recensement effectué dans l'atlas du karst wallon, d'une bibliographie sélective et d'études de terrain, de définir des zones sur et à proximité des phénomènes karstiques, où la construction doit être subordonnée à des conditions particulières; que deux types de zones de contrainte ont été définies : d'une part, les zones de contrainte forte correspondant aux zones où toute construction doit être évitée, voire interdite, et, d'autre part, les zones de contrainte modérée correspondant aux zones où des risques sont estimés inférieurs à ceux situés dans les zones de contrainte forte; que dans cette dernière zone, les demandes de permis ne doivent pas y être systématiquement refusées mais faire l'objet d'investigations complémentaires (études géotechniques et géophysique,...) en vue de vérifier et de garantir la stabilité du sol et des fondations; qu'en outre, dans le cas particulier du Tournaisis, outre les deux zones précitées, une troisième zone de contrainte a été définie : la zone de contrainte faible qui n'a pas d'équivalent dans le reste de la Wallonie;

Considérant qu'en ce qui concerne les demandes de permis, la zone de contrainte faible semble devoir être assimilée à la zone de contrainte modérée;

Considérant qu'en l'espèce, ni la notice d'évaluation des incidences, ni le rapport de l'auteur de projet qui y est annexé, ne renseignent que la parcelle de terrain concernée par les travaux sollicités serait située en zone de contrainte karstique;

Considérant que, s'il est vrai que l'auteur de l'acte entrepris était informé de cet élément dès lors qu'il y est mentionné "que sur le plan des contraintes karstiques (plan dressé par la faculté polytechnique de Mons à la demande de la Région wallonne et reçu en février 2004), le bien se situe en zone de contraintes karstiques faibles", il n'apparaît cependant pas des pièces ayant été mises à la disposition du Conseil d'Etat que l'auteur de la décision querellée ait disposé de suffisamment d'éléments lui permettant d'apprécier le risque encouru par le bien litigieux vu sa situation en zone de contraintes karstiques ou que, le cas échéant, la demande de permis ait fait l'objet d'investigations complémentaires à cet égard;

Considérant qu'aucun élément ne permet dès lors d'établir que l'autorité communale était à même d'appliquer correctement l'article 136 du CWATUPE, lequel identifie le karst comme un risque naturel ou une contrainte géotechnique majeure, sans pour autant distinguer entre les différentes zones de contraintes, et d'éventuellement user de la possibilité que lui octroie cette disposition, soit

d'interdire l'exécution des actes et travaux, soit de la subordonner à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement;

Considérant que ne constitue en tout cas pas un élément suffisant de ce point de vue l'appréciation, contenue dans l'acte entrepris, selon laquelle "compte tenu de la contrainte karstique du terrain, l'attention du titulaire du permis et de l'auteur de projet est attirée sur le risque, à long terme, de dégâts susceptibles d'être causés aux biens vu la nature du karst dans cette région"; que, partant, il n'est pas non plus établi que la partie adverse ait statué en pleine connaissance de cause sur cette question;

Considérant que le moyen est fondé à cet égard;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport;

Considérant que la partie requérante demande la condamnation de la partie adverse aux dépens "en ce compris l'indemnité de procédure fixée au montant de 1.320 euros";

Considérant que, en application de l'article 67, § 1^{er} et § 2, alinéa 3, du règlement général de procédure, l'indemnité de procédure doit être fixée à 700 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par la ville de Tournai le 16 mai 2014, à Ismaël CHEIK, ayant pour objet la démolition d'annexes vétustes, la transformation et l'extension de l'habitation sur un bien sis chemin du Four l'Estienne, n° 6 et cadastré ou l'ayant été 2^{ème} division, section B, n° 218e2.

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 à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit décembre deux mille quatorze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.