

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.005 du 28 juillet 2015

A. 209.319/XIII-6663

En cause : **BERTOUIL** Benoît,
ayant élu domicile chez
Me Michel KAISER, avocat,
boulevard Louis Schmidt 56
1040 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Tournai,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

DUMOULIN Olivier,
ayant élu domicile
rue Jean Winance 25
7548 Tournai

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

Vu la requête introduite le 1^{er} juillet 2013 par Benoît BERTOUIL qui demande l'annulation de "la décision du collège communal de la ville de Tournai du 19 avril 2013 d'octroyer à Monsieur Olivier DUMOULIN un permis d'urbanisme pour la régularisation de la démolition d'une grange et la reconstruction d'une habitation unifamiliale sur le bien sis à Tournai (Mont-Saint-Aubert), chemin des Pèlerins, cadastré 5^{ème} division, section B, n° 477m";

Vu la requête introduite le 13 août 2013 par laquelle Olivier DUMOULIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 29 août 2013 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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, le dernier mémoire de la partie requérante, et la lettre valant dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 26 mai 2015, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 22 juin 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. GOURDIN, loco Mes M. KAISER et Fr. DEBUE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, loco Me E. ORBAN de XIVRY, 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. Le 10 novembre 2011, Olivier DUMOULIN obtient un permis d'urbanisme pour la transformation d'une grange en habitation.

En cours de mise en œuvre du projet, le bénéficiaire du permis constate que le bâtiment ne dispose pas de fondation. Il décide alors de démolir les murs et de réaliser des fondations, en vue de reconstruire un volume identique, dit-il.

Les travaux de démolition n'étant pas autorisés l'administration communale ordonne, à la suite d'une dénonciation du requérant, l'arrêt des travaux le 4 juin 2012. Cet ordre est confirmé à Olivier DUMOULIN par un courrier du 6 juin.

2. Le 26 septembre 2012, Olivier DUMOULIN introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Tournai, en vue de la "régularisation de la démolition d'une grange et la reconstruction d'une habitation unifamiliale".

Le dossier de demande précise que "la reconstruction est prévue à l'identique que sur le permis de transformation, même gabarit, même matériaux... Seuls les niveaux de plancher ont été modifiés. Le niveau du rez-de-chaussée a été remonté de 20 cm pour éviter toute infiltration d'eau de ruissellement venant des terres de culture voisines. [...] Malgré cette modification de niveaux à l'intérieur de la future habitation, le gabarit reste à l'identique, même hauteur de faîtière et même hauteur de gouttière".

3. Une enquête publique est organisée du 19 octobre au 5 novembre 2012, en raison de ce que le projet a pour objet "la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës".

Le requérant dépose une réclamation qui est formulée en ces termes :

" Par la présente, je souhaite faire valoir mes observations dans le cadre de l'enquête publique à l'égard de la demande de permis effectuée par Monsieur DUMOULIN, plus amplement référencée sous rubrique.

Je suis propriétaire d'une maison que je rénove située à côté de l'implantation du projet pour lequel le permis est demandé.

I. Quant à l'illégitimité de la demande de régularisation

Monsieur DUMOULIN a obtenu un premier permis (PU11.5.317) de rénovation en date du 10 novembre 2011. Il a effectué des travaux non autorisés par cette demande de permis. Je l'ai signalé à vos Services le 4 juin 2012. Le même jour, ces derniers et la police ont ordonné l'arrêt de ces travaux. Cet arrêt a été confirmé par les services de police. En violation de cet ordre d'arrêt des travaux, Monsieur DUMOULIN a coulé ses fondations en date du 6 juin 2012. Je joins une nouvelle fois les photos transmises. Vous trouverez également en annexe une copie des courriers envoyés, desquels vous avez accusé réception. Monsieur DUMOULIN sollicite par sa demande de permis la régularisation des travaux qu'il a effectués en violation du premier permis qu'il a obtenu et en violation de l'ordre de cessation des travaux.

Monsieur DUMOULIN a commis des illégalités à trois niveaux. Premièrement, il n'a pas respecté son premier permis. Deuxièmement, il a maintenu les travaux effectués nonobstant l'ordre d'arrêt de ceux-ci qui supposait la remise en état des lieux. Troisièmement, au mépris de l'ordre d'arrêt des travaux, il a poursuivi ces derniers.

En vertu de l'article 154 du CWATUPE, Monsieur DUMOULIN aurait pu saisir le Président du Tribunal de première instance d'une action comme en référé en vue de contester l'ordre d'arrêt des travaux. Il ne l'a pas fait de sorte que l'ordre d'arrêt des travaux, émanant des autorités communales et policières, et d'ailleurs confirmé par le bourgmestre, reste pleinement exécutoire et doit, encore aujourd'hui, être respecté. Il y aurait quelque chose de choquant d'admettre que l'on puisse obtenir un permis de régularisation après avoir sciemment violé un ordre d'arrêt de travaux.

Dans ce contexte, la demande de permis de régularisation doit être considérée comme illégitime.

II. Quant à l'appréciation de la possibilité d'une régularisation

A supposer qu'il faille considérer que la demande de régularisation est admissible, quod non, j'attire votre attention sur le fait que s'agissant d'un permis de régularisation votre attention doit être particulièrement aiguë. Selon le Conseil d'Etat :

« Un permis de bâtir doit être préalable au sens de l'article 41 du CWATUPE. Si, dans certaines circonstances, un permis de régularisation peut être accordé, c'est à la double condition, d'une part, que la régularisation ne porte que sur des éléments mineurs et, d'autre part, que cette régularisation soit conforme aux plans de secteur et autres sans qu'une dérogation à ces plans soit nécessaire » (C.E., arrêt n° 126.310 du 11 décembre 2003, S.A. SABLIERES).

En l'espèce, la régularisation qui est demandée par Monsieur DUMOULIN porte sur des éléments essentiels. Dans le projet ayant fait l'objet du premier permis d'urbanisme, il était prévu que la transformation du bâtiment litigieux devait s'appuyer sur les murs extérieurs. Or, ces derniers ont été détruits par Monsieur DUMOULIN, ce qui n'était pas autorisé par le premier permis. La demande de régularisation a donc pour objet de demander le droit de démolir puis de reconstruire alors que le premier permis n'autorisait qu'une rénovation sur la base de murs existants aujourd'hui disparus. Pour ce motif la régularisation sollicitée paraît difficile.

Par ailleurs, l'autorité devra apprécier s'il y a des dérogations aux plans de secteur et d'autres plans.

Il est important de rappeler également que selon le Conseil d'Etat, «le poids du fait accompli ne peut jamais constituer un argument que l'autorité devrait prendre en considération dans l'exercice de son pouvoir de décision» (C.E., arrêt n° 219.900 du 21 juin 2012, RENARD).

Au contraire, la Haute juridiction administrative considère que le permis de régularisation doit être particulièrement motivé au sujet de la compatibilité de la construction avec le bon aménagement des lieux (C.E., arrêt n° 219.370 du 15 mai 2012, CAIRA).

III. Quant au bon aménagement de lieux

S'agissant du bon aménagement des lieux, j'attire votre attention sur le fait que le document transmis aux riverains dans le cadre de l'enquête publique affirme que l'habitation à reconstruire, pour laquelle le permis de régularisation est demandé, n'est pas identique au projet de rénovation pour lequel un permis avait été accordé initialement.

En effet, il apparaît clairement dans le rapport conforme de la Région wallonne transmis dans le cadre de la première demande de permis (joint en annexe) que le volume extérieur n'est ni modifié en terme dimensionnel, ni en terme de

matériaux, puisque l'enveloppe est conservée et la construction est érigée à l'intérieur si ce n'est le percement de quelques baies. En outre, tous les plans, coupes et façades montraient clairement que la brique de façade était existante et conservée (une façade est jointe en exemple).

Cette enveloppe n'existe à présent plus étant donné qu'elle a été démolie. Les photos présentant l'emplacement de la future habitation (qui sont jointes également) montrent qu'il n'existe plus aucun mur. Pourtant, le document transmis aux voisins dans le cadre de l'enquête publique indique, au § 1 de la section «option d'aménagement», que «la construction est construite selon le volume existant» et que «les matériaux utilisés sont de nature identique à l'existant et à la première demande d'urbanisme». Ce document ajoute, au § 3 de la section «dérogation» que «cette dérogation ne modifie en rien le paysage existant puisque le volume et les matériaux proposés à cette demande sont entièrement identiques à la demande du premier permis d'urbanisme [...]». A plusieurs reprises, il est donc fait mention d'un «existant» qui n'existe plus.

Le cas échéant, l'autorité qui se prononcera sur le bon aménagement des lieux devra être attentive à cet état de fait.

IV. Quant à la tentative de justification du projet au regard de la stabilité, de la compatibilité avec le voisinage

Le demandeur de permis tente de justifier sa demande au regard de la stabilité et de la compatibilité du projet avec le voisinage. Ces tentatives de justification reposent sur des éléments de fait inexacts.

Monsieur DUMOULIN prétend que la démolition des murs extérieurs aurait été rendue indispensable pour la stabilité du bâtiment. Il déclare ainsi, dans la présentation de son projet, que, lors de la mise en route du chantier, les murs ne tenaient pas. Cette affirmation est contestée. En effet, l'ingénieur architecte en charge du permis initial, Monsieur ROUFOSSE avait validé la résistance des murs existants et la possibilité de construire la maison comme proposé dans la première demande. Si les murs ont été abattus, il s'agissait bien d'un choix délibéré de Monsieur DUMOULIN souhaitant réaliser une construction neuve (et plus moderne) sous le couvert d'une simple «rénovation». Cela a conduit à un désaccord entre Monsieur DUMOULIN et l'architecte qui s'est déchargé du projet. Cette affirmation est inexacte et ne saurait donc conduire à la délivrance d'un permis de régularisation.

Le document transmis aux riverains lors de l'enquête publique prétend, au § 2 de la section «dérogation», que la démolition et la reconstruction «ne dérange en rien le voisinage, vu le premier permis d'urbanisme accepté. Justement ceux-ci estiment qu'il est bien prudent de tout refaire dans les règles de l'art pour le bien de tout le monde». Or, il n'y a pas eu, dans le cadre du permis initial, d'enquête publique. Le voisinage n'a pas été tenu informé du permis introduit. L'affirmation est donc fallacieuse.

V. Quant à la demande de permis et aux plans l'accompagnant

L'analyse des plans et documents annexés à la demande de permis suscite quelques inquiétudes dans notre chef.

Premièrement, conformément à l'article 237/10 du CWATUPE, le bâtiment à reconstruire, soumis à un permis d'urbanisme visé à l'article 84 du même Code (ce qui est le cas du bâtiment qui nous concerne) est tenu au respect des exigences P.E.B. Pourtant, rien dans les plans ne permet de valider le fait que ces exigences sont respectées (absence d'isolant entre mitoyens, aucun document ne permettant de vérifier la conformité).

Deuxièmement, la personne tenue de respecter les exigences P.E.B. (le déclarant), Monsieur DUMOULIN en l'espèce, est tenue de joindre, au dossier de la demande de permis, l'engagement P.E.B. (article 237/18, § 2, du CWATUPE), sous peine d'irrecevabilité de la demande de permis (article 237/18, § 1^{er}, du CWATUPE). Il n'est, nulle part, fait mention d'un tel engagement. J'en conclus que la demande de permis devrait être déclarée irrecevable.

Troisièmement, il ressort du plan qu'une descente d'eau apparaît dans la cour de ma parcelle : aucune indication n'est donnée sur le sens d'évacuation. Sachez en tout cas qu'aucune servitude n'existe pour permettre l'écoulement artificiel de ces eaux sur mon terrain. Or, en l'absence de servitude, l'article 681 du Code civil prévoit que «tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin».

Quatrièmement, j'observe également qu'il n'y a pas de cote dans la coupe de profil, ce qui est pourtant requis en vertu de l'article 285, b) du CWATUPE.

VI. Quant au niveau du sol et à la hauteur du bâtiment

Je suis, par ailleurs, particulièrement inquiet par rapport au niveau du bâtiment en projet. Les semelles de fondations ont été coulées sans dimensionnement, et il apparaît que la construction sera plus haute que le bâtiment d'origine. Ma crainte est encore alimentée par l'imprécision du document transmis dans le cadre de l'enquête publique qui évoque un relief plus ou moins maintenu.

Par ailleurs, il est totalement faux de dire, comme le fait le document transmis aux riverains lors de l'enquête publique que le niveau du rez-de-chaussée a été surélevé de 20 cm pour éviter toute infiltration d'eau. En effet, ce n'est pas une solution technique efficace. Les eaux doivent être drainées et récoltées avant d'être évacuées. Je refuse que le relief soit modifié et que les eaux de ruissellement coulent sur mon terrain en aval.

L'article 640 du Code civil prévoit d'ailleurs que «les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué [...]. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur».

VII. Quant aux matériaux utilisés

Sur un des plans fournis, des parois de siding (panneaux en fibro-ciment) apparaissent. L'utilisation de ce type de matériau m'a été interdite dans le cadre du permis de rénovation de mon bien qui est contigu à celui faisant l'objet de la demande de permis".

Le procès-verbal de clôture de l'enquête indique également ce qui suit :

" [...]

Etait présent : Monsieur DEMOLDER, représentant le Comité «LES AMIS DU MONT-SAINT-AUBERT», rue Boulière, 25 à 7542 Tournai (Mont-Saint-Aubert).

Monsieur DEMOLDER regrette qu'il n'y ait pas de vue globale représentant les travaux demandés par Monsieur Olivier DUMOULIN et ceux à réaliser sur la parcelle voisine pour lesquels un permis d'urbanisme a été octroyé à Monsieur Benoît BERTOUIL.

Monsieur DEMOLDER est totalement opposé au projet de Monsieur DUMOULIN. Pour lui, cet endroit est l'un des plus beaux endroits du Mont-Saint-Aubert et le projet de Monsieur DUMOULIN va le dénaturer. Celui-ci prévoit la réalisation d'un bâtiment ayant un gabarit beaucoup plus important que celui du bâtiment existant auparavant.

Le gabarit de cet immeuble ne correspond pas à celui des bâtiments situés en «zone d'habitat à caractère rural». Il demande que la hauteur du nouveau bâtiment ne dépasse la hauteur du bâtiment existant auparavant.

[...]".

4. Le 10 décembre 2012, le demandeur de permis écrit à la ville de Tournai un courrier rédigé comme suit :

" Je vous adresse la présente, suite à la notification intervenue par courrier recommandé ce 8 novembre 2012 relative à deux réclamations introduites, d'une part, par Monsieur DEMOLDER, représentant le Comité «LES AMIS DU MONT-SAINT-AUBERT» et, d'autre part, par Monsieur Benoît BERTOUIL, suite à la demande de permis d'urbanisme pour la régularisation de la démolition d'une grange et la reconstruction d'une habitation unifamiliale sur le terrain situé à 7500 Tournai, chemin des Pélerins, cadastré 5^{ème} division, section B, n° 477.

Par la présente, j'entends répondre à l'ensemble des griefs qui ont été formulés et maintiens ma demande de permis de régularisation.

Dans un souci de clarté, je rédige la présente en respectant la chronologie des reproches exposés.

J'attire votre attention sur le fait que les annexes évoquées dans le courrier de Monsieur Benoît BERTOUIL ne m'ont pas été communiquées.

1.- Concernant la réclamation formulée par Monsieur DEMOLDER, contrairement à ce qui est prétendu, le gabarit de l'immeuble projet n'est pas plus important que celui du bâtiment qui existait auparavant.

En effet, par rapport au projet pour lequel le permis originel avait été déposé, le volume de l'habitation n'est absolument pas modifié. Ce qui signifie que ni la hauteur, ni la largeur, ni la profondeur du bâtiment ne sont modifiées.

Je vous joins sur ce point un e-mail de mon architecte qui confirme le maintien des volumes originels.

S'il n'y a pas de modification, cela signifie que les dimensions de l'ancienne grange sont respectées, en manière telle que le gabarit de l'immeuble correspond bien à ceux des bâtiments situés en zone d'habitat à caractère rural, puisque tel était le cas précédemment. Le seul changement consiste à un rehaussement de la dalle qui n'aura que des conséquences intérieures puisque la hauteur des pièces (intérieures) sera réduite par rapport au projet prévu à l'origine.

La critique du Sieur DEMOLDER est donc irrelevante et doit être écartée.

2.- Les observations formulées par Monsieur Benoît BERTOUIL sont erronées, notamment en ce qu'elles se fondent sur des considérations de fait inexactes, voire fausses.

Je souhaite dès lors, en premier lieu, attirer votre attention sur la nécessité de donner une version correcte de la situation immobilière du bien et du contexte lié au permis, aux travaux et à la réclamation de mon voisin :

1. Monsieur BERTOUIL a acquis, en même temps que moi, la grange qui jouxte celle que j'achetais et qui présente un mur et un pignon mitoyen à celui de mon habitation.

a- Le Sieur Bertouil est intervenu comme géomètre pour ces deux immeubles et a donc lui-même établi l'ensemble des mesures reprises dans le permis introduit à l'origine par mes soins, via mon premier Architecte, Monsieur ROUFOSSE. Par voie de conséquence, critiquer les mesures faites revient à contester les constats qu'il a lui-même réalisé[s] et sur lesquels il se fonde pour la rénovation de sa propre habitation. Il est permis de soutenir que si Monsieur BERTOUIL adopte cette attitude nouvelle, en raison d'un litige qui est totalement étranger aux considérations qu'il évoque dans le cadre de l'enquête publique.

2. Mon premier architecte, Monsieur ROUFOSSE, par l'intermédiaire duquel la demande de permis initial a été introduite a mis un terme à son intervention, sans justification aucune et sans que ce ne soit lié aux travaux réalisés à l'immeuble. Son attitude m'a contraint à devoir pourvoir à son remplacement.

Les échanges de mails produits démontrent au contraire que l'architecte était informé du problème rencontré et recommandait également une reconstruction.

3. Si Monsieur BERTOUIL évoque dans son courrier une cause de départ de l'architecte différant de ce qui précède, il ne le prouve pas de manière telle que sa position doit être écartée à défaut de preuve. J'ajoute que si une déclaration contraire devait par impossible être produite par Monsieur ROUFOSSE, l'objectivité de celle-ci devrait être remise en cause dès lors qu'il collabore toujours à l'heure actuelle avec Monsieur BERTOUIL et a donc un intérêt à soutenir toute allégation de mon voisin.

4. Aucun ordre de cessation de travaux écrit ne m'a été notifié.

5. Si les murs de l'ancienne grange ont été démolis, c'est en raison de l'effondrement de la toiture, de la charpente ainsi que des pignons. Un examen de l'état du reliquat de mur présent après effondrement avait en outre démontré que les murs encore présents étaient gorgés d'eau et ne présentaient plus la moindre garantie de solidité. Une attestation de Monsieur Frédéric DEGANT, voisin direct de l'immeuble confirme ce fait. L'effondrement des murs ne modifie toutefois en rien ni le projet, ni le gabarit de la construction.

6. Contrairement à ce qui est affirmé, l'immeuble ne sera pas surélevé par rapport aux plans déposés et validés dans le cadre de la demande de permis initiale.

7. Les mêmes matériaux que ceux présentés à l'origine sont évoqués dans la demande de régularisation et seront utilisés pour la construction de l'habitation;

Au vu de ce rappel des faits, il paraît acquis que les griefs formulés par mon voisin se fondent sur des considérations totalement inexactes et semblent avancés uniquement en vue de nuire ou retarder la construction de mon immeuble.

3.- Bien que le rappel qui précède suffit en soi à contester les observations de Monsieur BERTOUIL, je reprends ci-après les griefs formulés par Monsieur BERTOUIL en suivant la numérotation de l'intéressé.

- a. Je rappelle que suivant une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, un permis de régularisation peut être obtenu pour des travaux réalisés sans permis ou qui ne correspondent pas à un permis (C.E. 24 décembre 1954, n° 3955 HENQUIN; C.E. 13 novembre 1980, n° 20.702 et 20.706, INGHELS; C.E. 16 mars 1984 n° 24.149 MARTIN) sauf si ceux-ci entraînent une violation importante aux plans de secteur, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Cette jurisprudence est confirmée par la doctrine (F. HAUMONT, Urbanisme en Région wallonne, répertoire notarial, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 880).

Je tiens à souligner qu'il ne m'est pas fait le reproche d'avoir réalisé des travaux sans permis mais seulement des travaux non explicitement prévus dans la demande de permis. J'estime que ces travaux ont été rendus nécessaires par les événements mais étant prudent, et à toutes fins utiles, j'ai donc introduit une demande de régularisation.

Je n'ai donc pas introduit de demande illégitime mais ai simplement usé du droit qui m'est reconnu par la loi et la jurisprudence du Conseil d'Etat.

En outre, contrairement à ce qu'affirme Monsieur BERTOUIL, la demande de régularisation ne vise pas à couvrir des travaux réalisés en contradiction avec un ordre d'arrêt de travaux puisqu'aucun ordre de ce type ne m'a été notifié.

La demande de permis de régularisation est donc parfaitement légitime.

- b. Contrairement à ce que soutient mon voisin, une demande de permis de régularisation peut porter sur des travaux qui revêtent une certaine importance.

Cela étant précisé, la question ne se pose pas en l'espèce dès lors que la demande de régularisation ne porte que sur des éléments qui n'entraînent que des différences mineures par rapport au permis originel.

Ainsi, comme évoqué en termes de rétroactes, les murs de l'ancienne grange ont dû être démolis en raison de l'effondrement partiel de l'immeuble et de la découverte du mauvais état de l'intérieur des murs, lesquels ne pouvaient pas servir de murs porteurs à peine de compromettre la solidité générale de la construction à réaliser.

Cela n'a aucune incidence sur le projet puisque les murs à bâtir en lieu et place des anciens auront le même gabarit que les anciens et n'entraîneront aucune modification de volume.

En tout état de cause, je préciserais que l'effondrement des murs n'a que peu d'incidence par rapport au projet architectural dès lors que les murs en question ne constituaient qu'une part peu importante de l'habitation projetée, laquelle dispose de larges ouvertures et baies vitrées suivant les plans initiaux et actualisés.

- c. Quant au bon aménagement des lieux, le document transmis aux riverains dans le cadre de l'enquête publique est correct en ce qu'il y est affirmé que l'habitation à reconstruire pour laquelle la régularisation est demandée est identique au projet de rénovation pour lequel le permis a été accordé.

Je maintiens en effet et profite de la présente pour confirmer que le volume extérieur n'est pas modifié. Le Sieur BERTOUIL ne précise d'ailleurs pas en quoi ce ne serait pas le cas. J'ajoute que les mesures réalisées ce jour le confirment et sont conformes à celles qui avaient été réalisées en leur temps par le plaignant lui-même. Concernant la brique de façade, il va de soi que celle-ci ne sera pas celle des murs d'origine puisque ceux-ci n'existent plus. Néanmoins, je m'engage [à] utiliser des matériaux sensiblement identiques, comme cela fut rappelé lors de l'enquête publique.

- d. Quant au problème de stabilité qui a justifié l'impossibilité de conserver les murs existants, contrairement à ce qui est affirmé, Monsieur ROUFOSSE n'avait pas contrôlé la résistance des murs et ce n'est en aucun cas une discussion concernant ce point qui aurait justifié son départ.

Je vous renvoie sur ce point à ce qui est écrit en termes de rétroactes.

J'ajoute également que le permis originel n'a fait l'objet d'aucun recours et qu'aucun des voisins n'avait à l'époque formulé le moindre grief de manière telle que la validité de celui-ci ne peut être remise en cause. Partant, la présente demande de régularisation qui se fonde sur le permis de départ ne modifie pas les éléments essentiels de ce dernier doit être également considéré comme valide.

- e. Concernant la demande de permis et les plans, je maintiens que l'ensemble des prescriptions imposées par le CWATUPE, en ce compris en matière de PEB, ont été respectées. Les relevés pour la déclaration PEB et l'ensemble des documents utiles ont été remis.

La descente d'eau est également conforme au plan initial.

De même, le sens d'écoulement des eaux respecte la pente.

Enfin, contrairement à ce qui est soutenu, le terrain du Sieur Bertouil est un fonds servant en ce qui me concerne de manière telle que, conformément aux plans et actes d'achat, il est tenu de respecter diverses servitudes établies au profit de mon bien, en ce compris une servitude d'égouttage.

- f. Concernant la hauteur de l'immeuble, je maintiens que l'immeuble ne sera pas modifié en hauteur et que la hausse du sol intérieur de mon habitation ne modifiera en rien la situation des plans et de l'immeuble de Monsieur BERTOUIL.

Les mesures faites par Monsieur le Géomètre confirment bien le fait que la situation n'a pas évolué.

- g. Quant aux matériaux utilisés, je maintiens que ceux repris dans la demande de régularisation sont les mêmes que lors de la première demande et que des parois de siding étaient déjà prévues.

En conclusion, les remarques qu'il formule sont, de manière générale, en contradiction avec la position qu'il a pu tenir par le passé, en tant que professionnel de l'immobilier, envers moi, mais également par rapport aux propres plans qu'il a pu lui-même déposer.

Je vous joins en annexe un dossier inventorié de pièces qui permet d'étayer la position exposée ci-avant.

Par voie de conséquence, je maintiens ma demande de régularisation et vous remercie d'y faire droit.

Mon architecte (M^{me} Julie VETRI) et moi-même nous demeurons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires".

5. Le 13 mars 2013, le fonctionnaire délégué rend un avis favorable conditionnel sur le projet. Cet avis est motivé comme suit :

" [...]

Attendu qu'au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par A.R. du 24/07/1981, la parcelle cadastrée section B, n° 477g est située en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole;

Considérant que le projet se situe en zone de contrainte karstique faible;

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

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour le motif suivant : article 330°, 2, du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 19/10/2012 au 05/11/2012;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- contestation de la légitimité et de la possibilité de la régularisation;
- remarques sur le bon aménagement des lieux, la volumétrie, les niveaux, les matériaux utilisés;
- remarques sur le caractère complet du dossier;

Considérant que le collège apporte les réponses suffisantes à ces remarques;

Considérant les contacts préalables tenus avec mes services;

Vu l'ancienne grange démolie sans autorisation, construction traditionnelle accolée à l'arrière du logis;

Vu le projet de reconstruction d'une habitation s'inscrivant dans le même volume que la grange initiale, sans impact significatif nouveau pour le paysage et pour le voisinage (pour autant qu'après la régularisation de ces démolitions, les travaux ne soient pas interrompus pour la revente d'un terrain considéré "à bâtir");

Vu les maçonneries de parement prévues;

Vu qu'un mur démoli et à reconstruire ferme la cour du voisin, qu'il serait dommageable d'y apporter des caractéristiques visuelles différentes;

Vu la condition apportée par le collège de remplacer la couverture en zinc projetée par une couverture en tuiles de terre cuite de ton rouge-brun comme précédemment existant;

Vu que cette couverture pourrait être prévue soit en tuiles comme le préconise le collège, soit en ardoises (comme au permis PU11/5/417 pour la rénovation du logis voisin pour retrouver un matériau de couverture en harmonie avec les bâtiments attenants);

Vu l'impact visuel important que risque de générer les nombreuses menuiseries et éléments extérieurs (sous-face du dépassant de toiture, planches de rives, portes, châssis, poteau, etc...);

Considérant qu'il apparaît opportun d'homogénéiser ces éléments dans une teinte unique;

Vu la condition apportée par le collège de planter une haie séparant le chemin d'accès de la propriété de M. BERTOUIL et la nécessité de préserver la vue remarquable (cathédrale) signalée au dossier dont pourrait bénéficier le voisin;

J'émet un avis favorable au projet de démolition et de reconstruction présenté aux conditions du Collège dans son rapport préalable et aux conditions suivantes :

- la reconstruction prévue est impérative dans le délai dévolu au permis (deux ans pour les entamer de façon significative, cinq ans pour les terminer). Hors celle-ci, la démolition n'est pas régularisable et constituerait donc une infraction qui sera poursuivie. La priorité dans les travaux sera donnée au mur qui referme la cour du voisin;
- les maçonneries à reconstruire devront présenter les mêmes caractéristiques visuelles que les maçonneries démolies (teinte, format, traitement du joint) de manière à recréer un ensemble cohérent avec les bâtiments attenants;
- les nuances, formats et profils de tuiles ou ardoises devront reprendre les caractéristiques des tuiles ou ardoises des bâtiments attenants, de manière à ne pas aboutir à 3 matériaux différents;
- la sous-face du dépassant de toiture, les planches de rives, les poteaux et toutes les menuiseries extérieures présenteront une teinte unique "soft" : mi-teinte, bois naturel ou gris comme prévu pour les siddings;
- il serait judicieux que le voisin M. BERTOUIL soit consulté sur la hauteur raisonnable de la haie à planter de manière à ne pas occulter d'éventuelles vues remarquables existantes".

6. Le 19 avril 2013, le collège communal de Tournai délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que M. Olivier DUMOULIN, domicilié à 7548 Tournai (Warchin), rue Jean Winance, 25 c, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 7540 Tournai (Mont-Saint-Aubert), chemin des Pélerins (derrière le n° 16) (route communale), cadastré Tournai 5^{ème} division, section B, n° 477 m, et ayant pour objet la régularisation de la démolition d'une grange et la construction d'une habitation unifamiliale;

Vu le plan annexé à la demande lequel prévoit la construction d'une habitation unifamiliale à l'emplacement de cette grange sise en zone arrière avec son accès propre (largeur 5 m) et aussi son raccordement à l'égout;

Matériaux projetés :

- façades en briques de parement comme l'existant (terre cuite de ton brun-rouge avec joint clair) et bardage éternit Siding Cedral classic ton gris;
- toiture en zinc patiné;
- châssis en PVC structure bois ton blanc;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 26 septembre 2013;

Attendu que la demande a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 11 octobre 2013;

Qu'il y a été précisé un délai d'instruction de 115 jours;

Considérant que le bien est situé en partie en «zone d'habitat à caractère rural», en partie en «zone agricole» 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;

Attendu qu'un permis d'urbanisme avait été par le collège communal du 10 novembre 2011 à M. Olivier DUMOULIN pour la transformation de cette grange en habitation;

Attendu que son architecte d'alors M. Dominique ROUFOSSE a été déchargé de sa mission de contrôle des travaux; que la ville en a été avisée par courrier du 12 mars 2012 tout en signalant que la maître d'ouvrage transmettra les coordonnées de l'architecte reprenant de cette mission de contrôle;

Vu le courrier transmis le 27 mars 2012 à M. Olivier DUMOULIN pour l'inviter à faire parvenir à l'administration les attestations de l'architecte chargé de la mission de contrôle de l'exécution des travaux et lui rappeler que les travaux ne peuvent pas commencer tant que ces attestations n'auront pas été transmises à l'administration;

Attendu que le voisin a informé l'administration d'un début des travaux en non-conformité avec ce permis dès lors que M. Olivier DUMOULIN avait procédé à des démolitions;

Vu la lettre de M. Olivier DUMOULIN du 4 juin 2012 libellée comme suit :

« En date du 4 juin 2012, je reçois un appel téléphonique de votre part concernant la rénovation de la grange sise à Tournai (Mont-Saint-Aubert), chemin des Pèlerins, 16/a, en me signalant un problème de conformité de mon permis.

Ayant découvert que les fondations de la grange étaient inexistantes, j'ai pris l'initiative de modifier la méthode de fondation en creusant sous le niveau des anciens murs afin d'avoir un meilleur [ancrage] au sol et également de désolidariser les pignons mitoyens des bâtiments voisins. Je tiens également [à] signaler que la toiture de l'ancienne grange s'est effondrée [plusieurs] années avant la demande de permis ce qui a causé de nombreuses infiltrations dans les pignons mitoyens rendant ceux-ci trop fragiles pour recevoir la charge d'un nouveau bâtiment.

J'ai pris cette initiative sans effectuer aucun changement, ni d'implantation, ni de gabarit, ni l'agencement par rapport à la demande de permis.

Je compte régulariser au plus vite la situation avec mise à jour des plans.

Je souhaite cependant sécuriser au plus vite mes 2 pignons mitoyens en coulant les fondations sans changer le niveau de sol de l'ancienne grange afin d'éviter tout problème de mouvement de terrain.

Pouvez-vous me faire part au plus vite de votre décision ?»;

Vu la réponse du 6 juin 2012 à M. Olivier DUMOULIN confirmant l'arrêt des travaux en signalant toutefois que le site doit être sécurisé par rapport aux bâtiments voisins;

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 œuvre, 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 notamment en ce qui concerne son alinéa traitant de l'intégration au cadre bâti et non bâti, à savoir :

« le volume reste à l'identique que l'existant. Les matériaux resteront à l'identique que ceux acceptés lors du permis de transformation.

Bonne intégration par rapport aux bâtiments existants»;

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 :

« Présentation du projet :

Le projet consiste à régulariser la démolition d'une grange et à la reconstruction sur le même périmètre d'une maison unifamiliale. De fait un permis d'urbanisme pour la transformation de cette grange en habitation a été octroyé le 24 novembre 2011 (vos références DC/5978) (voir document en annexe).

Lors de la mise en route du chantier, il s'est avéré que les murs ne tenaient plus car aucune fondation n'était existante. Après discussion avec les différents corps de métier, le choix de démolition et reconstruction sur de bonnes fondations a été acté. La reconstruction est prévue à l'identique que sur le permis de transformation, même gabarit, mêmes matériaux,... Seul les niveaux de plancher ont été modifiés. Le niveau du rez-de-chaussée a été remonté de 20 cm pour éviter toute infiltration d'eau de ruissellement venant des terres de culture voisines. De ce fait là, le plancher de l'étage a été également remonté pour garder une hauteur sous hourdis correct[e]. Malgré cette modification de niveaux à l'intérieur de la future habitation, le gabarit reste à l'identique, même hauteur de faîtière et même hauteur de gouttière.

Option d'aménagement :

La construction est construite selon le volume existant, sans modification dimensionnelle. Les matériaux utilisés sont de nature identique à l'existant et à la première demande de permis d'urbanisme.

Le relief existant est plus ou moins maintenu. Le niveau de la future habitation a été modifié de 20 cm au-dessus de celui prévu lors de la 1^{ère} demande de permis. Et cela pour changer le moins possible le relief existant et garantir une bonne étanchéité aux eaux de ruissellement. La prairie actuelle est aménagée en jardin (pelouse, parterres et quelques arbres d'essences locales). Une partie est minéralisée afin de donner l'accès aux places de parking à l'avant.

Parti architectural :

Le programme comportant deux chambres et un bureau, la construction peut aisément se réaliser dans le volume de la grange existante.

Une régularisation est demandée malgré l'acceptation d'un premier permis pour une transformation de la grange en logement. Cependant, lors de la mise en place du chantier, plus [sic] problèmes de stabilité sont apparus et la décision de démolir et reconstruire a été prise. Cependant, tout reste à l'identique que lors de la première demande, le volume - gabarit, les matériaux,...

Ce qui change ce sont les niveaux intérieurs de l'habitation sans modifier le niveau du faîte et de la hauteur sous gouttière.

Une attention particulière est apportée au niveau isolation et stabilité des bâtiments tenants et aboutissants de cette future construction.

Dérogation :

Article 330, 2° : Démolition et reconstruction (pour une question de stabilité) dont la profondeur mesurée à partir de l'alignement est supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

Le fait de démolir et reconstruire cette bâtisse engendre cette dérogation au Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP). Cependant, cela ne dérange en rien le voisinage vu le premier permis d'urbanisme accepté.

Justement ceux-ci estiment qu'il est bien prudent de tout refaire dans les règles de l'art pour le bien de tout le monde.

Cette dérogation ne modifie en rien le paysage existant puisque le volume est les matériaux proposés à cette demande sont entièrement identiques à la demande du premier permis d'urbanisme en annexe ci-joint.

De plus, un avis préalable du Fonctionnaire délégué a été demandé. Celui-ci ne trouvant aucune objection à la décision d'octroi à cette régularisation car il s'agit ici [de] la conséquence de problème de stabilité.

.../...».

Vu la nouvelle demande de permis déposée en conséquence avec un nouvel architecte;

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 à M^{me} Julie VETRI, architecte, l'élaboration des plans du projet et le contrôle des travaux;

Attendu que le demandeur (déclarant) a désigné M. Geoffrey MOREELS comme responsable PEB (performance énergétique des bâtiments);

Vu le formulaire d'engagement PEB [...] annexé à la demande et signé en conséquence par les parties [déclarant et responsable PEB];

Considérant que sur le plan des contraintes karstiques [plan dressé par la Faculté polytechnique de Mons (FPMs) à la demande de la Région wallonne et reçu en février 2004], le bien se situe en zone contrainte faible;

Considérant 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 (Moniteur belge du 2 décembre 2005) et reprenant le bien en zone d'assainissement collectif;

Vu l'avis des services techniques communaux du 16 novembre 2011 sur la demande de permis d'urbanisme introduit le 29 juillet 2011, à savoir :

« Il y a lieu de réaliser la séparation des eaux claires et des eaux usées jusqu'à la limite du domaine public et de prévoir les regards (double réseau) distinguant les raccordements particuliers d'eaux usées et d'eaux claires. Ceux-ci seront réalisés soit en PVC (SN8), en grès ou en polypropylène (SN10) et seront de 160 mm de diamètres maximum avec une pente inférieure ou égale à 1 %.

Il y a lieu d'interposer une citerne de 10.000 l minimum sur le réseau des eaux claires.

Il y a lieu de solliciter l'avis de l'intercommunale de propreté publique (IPALLE) sur les raccordements au réseau.

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 aux clauses techniques du cahier des charges type RW99 version 2004»;

Vu l'avis de l'intercommunale de propreté publique (IPALLE) du 25 octobre 2012 libellé comme suit :

« Il y a lieu de prévoir un réseau séparatif pour l'ensemble du réseau privatif et de prévoir les 2 raccordements sur le réseau public [intercommunale de propreté publique (IPALLE)] qui est lui-même en séparatif.

Vous trouverez sous ce pli un extrait de notre plan "as built" relatif aux canalisations existantes dans la voirie :

- a) un collecteur DN400 d'eaux usées qui peut reprendre les eaux usées;
- b) une conduite DN600 d'eaux claires qui peut reprendre les eaux pluviales.

Nous considérons le caractère tout à fait particulier de cette zone d'égouttage attendu que ces conduites 'intercommunale de propreté publique (IPALLE)' font office d'égout public.

Par conséquent, le raccordement sur le collecteur d'eaux usées devra obligatoirement être effectué sur une chambre de visite existante via le placement d'un clapet sur les eaux usées qui protégera l'habitation en cas de mise en charge éventuelle du collecteur des eaux usées. Ces travaux de raccordement ne pourront être effectués qu'en présence d'un de nos représentants par une entreprise à soumettre à notre approbation, avec versement préalable d'une caution de 250,00 € de la part du demandeur.

Notre accord n'exonère pas la demande d'obtention par le demandeur des autorisations nécessaires auprès des gestionnaires de la voirie.

Par ailleurs, et étant donné la zone d'aléas d'inondation en aval, nous préconisons de porter la capacité de la citerne à 10.000 l en plaçant un trop-

plein décalé de manière à maintenir un volume utile de 5.000 l entre les événements pluvieux»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 19 octobre au 5 novembre 2012 pour le motif suivant [Article 330, point 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)], à savoir : la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës;

Considérant qu'une réclamation écrite a été introduite le 31 octobre 2012 par M. Benoît BERTOUIL, demeurant à [...] Tournai, [...]. Cette réclamation est libellée comme suit :

[...]

Vu les documents et photos annexés à cette lettre;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête dans lequel il est mentionné que :

[...]

Vu la lettre de M. Olivier DUMOULIN du 10 décembre 2012 (lettre reçue le 13 décembre 2012) libellée comme suit :

[...]

Attendu qu'il s'agissait au départ d'une seule et même propriété qui a été divisée en plusieurs lots dont notamment un lot arrière à M. Olivier DUMOULIN et un lot à l'avant à M. Benoît BERTOUIL lequel a obtenu un permis d'urbanisme pour restaurer (PU11/417 du collège du 1^{er} mars 2012) son bien avec l'architecte ROUFOSSE; M. Olivier DUMOULIN comme dit ci-dessus avait obtenu un permis pour transformer la grange sans formalités préalables d'enquête publique puisque non requise;

Attendu, pour répondre aux réflexions de M. DEMOLDER qui, il est certifié que les hauteurs de corniche et de faîte sont identiques à celles précédemment de la grange existante; que le projet est ici identique au niveau rendu architectural à celui précédemment autorisé avec le concept d'alors d'une transformation;

Attendu, pour répondre à la dernière réflexion de M. Benoît BERTOUIL sur l'utilisation du Siding, ce matériau lui a été refusé dès lors qu'il comptait l'apposer en façade à rue ce qui n'est pas ici le cas pour ce bâtiment en zone arrière;

Attendu que le bien concerné par les travaux est bien repris au plan de secteur en «zone d'habitat à caractère rural»;

Attendu que pour le reste il peut être considéré :

- que le caractère suffisant des réponses apportées par M. Olivier DUMOULIN aux éléments soulevés par M. Benoît BERTOUIL;
- que des conditions seront imposées et à tout le moins le respect du Code civil, matière indépendante du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Attendu qu'il peut être considéré que le projet est suffisamment conforme au caractère général de la zone étant donné ses caractéristiques d'implantation, de matériaux, de gabarit et de composition assez traditionnelle compte tenu des éléments du dossier et de son reportage photographique;

Vu la décision du collège communal du 1^{er} février 2013 de :

- 1/ ne pas faire siennes les réclamations pour les susdits motifs;
- 2/ conformément aux dispositions des articles 107, § 2, et 116, § 4, du Code wallon, transmettre ladite demande au fonctionnaire délégué avec avis favorable sous conditions;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 7 février 2013 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis du 13 mars 2013 (réf. F0313/57081/UAP3/2012/101/258145) est favorable conditionnel, libellé et motivé comme suit :

[...]

Attendu qu'en ce qui concerne l'avis du fonctionnaire délégué il s'agit dorénavant d'un avis simple;

Attendu qu'il est toutefois pertinent de s'en tenir au contenu de celui-ci quant à ses conditions;

[...]".

Ce permis est notifié au requérant par courrier du 7 mai 2013;

Considérant que la partie intervenante conteste la recevabilité ratione temporis du recours; qu'elle indique que l'acte attaqué a été adopté le 19 avril 2013 et constate que le recours n'a été introduit que le 3 juillet suivant; qu'elle estime que le requérant était informé de la délibération du collège communal avant la date du 7 mai 2013;

Considérant que lorsqu'un acte administratif doit être notifié, le délai de recours au Conseil d'Etat commence à courir à compter de cette notification et non pas à partir de la date à laquelle le destinataire de celle-ci prend connaissance de l'existence de la décision, ni même d'ailleurs à partir de la date à laquelle l'acte aurait été affiché ou publié; que tel est le cas en l'espèce, conformément à l'article 343 du CWATUPE, puisque le requérant a introduit une réclamation au cours de l'enquête publique; que l'acte attaqué a été notifié au requérant par courrier recommandé du 7 mai 2013, reçu au plus tôt le lendemain; que le recours, introduit le 1^{er} juillet 2013, est recevable ratione temporis; que l'exception n'est pas accueillie;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant conteste la recevabilité du mémoire en réponse de la première partie adverse; qu'il expose que ce mémoire indique que la ville de Tournai est représentée par son secrétaire communal et son échevin délégué à la fonction maïorale, alors que l'article L1242-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation prévoit que c'est le collège communal qui répond à toute action intentée en justice à la commune; qu'il fait valoir que le dossier ne contient aucune délibération du collège communal et qu'il ne

démontre pas que le secrétaire communal et l'échevin délégué à la fonction maïorale auraient été autorisés à représenter la ville devant le Conseil d'Etat;

Considérant que l'article L1242-1 dispose que "le collège communal répond en justice à toute action intentée à la commune"; qu'en outre, l'article L1132-3 du Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation dispose que "Les règlements et ordonnances du conseil et du collège communal, les publications, les actes et la correspondance de la commune sont signés par le bourgmestre et contresignés par le directeur général"; que, par un courrier du 20 février 2015 valant dernier mémoire, la première partie adverse a transmis la délibération de son collège communal du 20 septembre 2013 par laquelle celui-ci a marqué son accord sur l'envoi du mémoire en réponse; qu'en conséquence, le mémoire en réponse émane bien de l'organe compétent de la première partie adverse; qu'il est recevable;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, de la violation du principe général de droit de l'obligation de motivation matérielle et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général du droit de l'impartialité, de la violation du devoir de minutie; que, dans la première branche, il fait valoir que la motivation formelle de l'acte est une simple référence aux arguments du demandeur de permis qui sont reproduits dans la décision et reprend des formules stéréotypées; que, selon lui, la partie adverse n'explique pas, dans l'acte, en quoi les réponses du demandeur de permis seraient satisfaisantes; qu'il invoque en ce sens l'arrêt n° 214.314 du 30 juin 2011, DRIESSEN, selon lequel la simple référence à l'argumentaire du demandeur qui répond aux réclamations est insuffisante; qu'il estime qu'en l'espèce, une motivation circonstanciée était d'autant plus nécessaire que des observations précises et importantes avaient été soulevées lors de l'enquête publique; qu'il rappelle, en outre, que l'acte attaqué est un permis de régularisation, ce qui a pour conséquence que l'obligation de motivation est renforcée; qu'il ajoute que rien n'indique que la partie adverse n'a pas été influencée par le poids du fait accompli; que, dans la seconde branche, il conteste le principe de la motivation par référence aux arguments du demandeur de permis, qu'il considère par nature partiels, à moins qu'il ressorte clairement de la décision qu'elle ne l'a fait qu'au terme d'un examen minutieux et d'une confrontation avec l'argumentation opposée, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce; qu'il constate que le demandeur de permis appuie ses affirmations sur différentes pièces qui n'ont pas été communiquées et par rapport auxquelles il est dans l'impossibilité de vérifier si elles sont exactes; qu'il en irait ainsi des courriers électroniques de l'architecte, du renvoi à des mesures établies par un géomètre, du courrier électronique de l'architecte actuel confirmant le maintien des volumes originels; qu'il critique, en tout état de cause, l'argumentation du demandeur de

permis car elle ne répondrait pas à l'obligation de motivation renforcée en ce qui concerne le permis de régularisation et se contenterait d'affirmer que les modifications du projet sont mineures sans le justifier, que, de même, elle ne permettrait pas de considérer que la partie adverse n'a pas été influencée par le poids du fait accompli; qu'enfin, il indique qu'est passée sous silence sa remarque selon laquelle "il est totalement faux de dire, comme le fait le document transmis aux riverains lors de l'enquête publique, que le niveau du rez-de-chaussée a été surélevé de 20 cm pour éviter toute infiltration d'eau. En effet, ce n'est pas une solution technique efficace. Les eaux doivent être drainées et récoltées avant d'être évacuées. Je refuse que le relief soit modifié et que les eaux de ruissellement coulent sur mon terrain en aval. L'article 640 du Code civil prévoit d'ailleurs que «les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué [...]». Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur»";

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant considère, en ce qui concerne la première branche, qu'il n'est pas suffisant, pour une autorité, de se contenter de déclarer suffisantes les réponses du demandeur de permis à l'égard des réclamations introduites lors de l'enquête publique; qu'il estime que la motivation doit mettre en évidence les raisons pour lesquelles les arguments du demandeur de permis ont convaincu l'autorité; qu'il cite à nouveau l'arrêt n° 214.314 du 30 juin 2011, DRIESSEN; qu'il conteste qu'il s'agisse de demander les motifs des motifs mais soutient qu'il est requis d'expliquer pourquoi la partie adverse privilégie les arguments du demandeur par rapport à ceux du requérant; qu'il rappelle qu'une telle explication était d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un permis de régularisation et que le poids du fait accompli ne peut jouer aucun rôle; qu'il fait valoir que la motivation du fonctionnaire délégué n'est pas suffisante car elle renvoie aux réponses du collègue; qu'il indique encore que les conditions du permis ne permettent pas d'expliquer la réunion des conditions pour l'octroi d'un permis de régularisation et, en particulier, en quoi les modifications apportées par rapport au projet de rénovation antérieur ne sont pas essentielles; qu'en ce qui concerne la seconde branche, il relève que les parties adverses ne sont pas d'accord entre elles quant à la qualification à donner aux éléments présentés en guise de motivation; qu'il répète que la motivation ne peut se faire par référence à l'avis ou l'argumentation d'une personne partielle, à moins que l'acte attaqué ne mette clairement en évidence les raisons pour lesquelles les arguments du demandeur de permis ont convaincu l'autorité; que, selon lui, ni l'avis du fonctionnaire délégué, ni la motivation stéréotypée de la ville de Tournai ne répondent à sa réclamation et n'expliquent pourquoi les arguments de l'intervenant sont préférés aux siens; qu'en ce qui concerne les annexes au courrier du demandeur de permis, il estime que l'absence de communication ne peut être palliée par la possibilité d'accès au dossier, dès lors que

la motivation doit se trouver dans l'acte; qu'il conteste par ailleurs avoir reçu copie de ces pièces;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant reprend les trois raisons pour lesquelles il estime que la motivation par référence aux arguments du demandeur de permis n'est pas admissible; que, par la première il reproche à la partie adverse d'avoir fondé sa motivation sur les éléments apportés par une personne partielle sans s'en expliquer; qu'il estime ensuite que les éléments contenus dans le courrier du 10 décembre 2012 sont insuffisants, erronés (quant au gabarit et à la modification du niveau des murs extérieurs) et ne permettent pas de répondre adéquatement à sa réclamation; que troisièmement, il soutient que les annexes qui n'ont pas été jointes à l'acte ne lui ont pas permis de vérifier les arguments du bénéficiaire et donc la motivation de la décision; qu'enfin, il réaffirme qu'un permis de régularisation ne peut être accordé que s'il porte sur des éléments mineurs, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, selon lui;

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif individuel au sens de l'article 1^{er} de cette même loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant, par ailleurs, que 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 l'adoption d'un permis d'urbanisme; que, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'à cet égard, l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant, en outre, que la circonstance que l'autorité s'approprie les réponses du demandeur de permis aux réclamations émises lors de l'enquête publique ainsi que les avis émis par les instances consultées, en énonçant clairement

qu'elle adhère à ces justifications reproduites dans le permis attaqué, n'est pas en soi de nature à rendre la motivation formelle inadéquate; qu'il importe de vérifier si, ce faisant, l'autorité, appelée à se prononcer, a évalué correctement la situation, a analysé la réclamation précise déposée lors de l'enquête et a estimé que les réponses apportées par le demandeur de permis permettent d'écarter les objections et d'y répondre;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est explicitement motivé par référence, notamment, aux courriers envoyés par le demandeur de permis, lequel répond de manière systématique aux arguments soulevés dans la réclamation déposée par le requérant au cours de l'enquête publique; qu'ainsi, en ce qui concerne le gabarit de l'habitation en projet, si le demandeur de permis reconnaît effectivement avoir procédé à un rehaussement du plancher intérieur de 20 centimètres, pour éviter les infiltrations d'eau, il indique que ni la hauteur, ni la largeur, ni la profondeur du bâtiment n'ont été modifiés par rapport au permis obtenu antérieurement; que ces éléments sont confirmés par les plans, joints en annexe à la demande, sur la base desquels le permis attaqué est octroyé; qu'au vu de ceux-ci, la partie adverse a pu considérer que les réponses apportées par le demandeur de permis suffisaient au regard des arguments du réclamant; que le requérant se contente d'affirmer que cette "surévaluation [lire : surélévation] de 20 centimètres" aura "nécessairement pour conséquence de défavoriser" son propre fonds, sans expliciter plus avant; que, pourtant, dès lors qu'il s'agit d'un rehaussement intérieur des planchers, l'impact sur sa propriété n'est pas démontré; qu'en conséquence, le caractère erroné des motifs et a fortiori l'erreur manifeste d'appréciation ne sont pas établis;

Considérant, par ailleurs, que des conditions, visant également à répondre aux préoccupations exprimées par le requérant dans sa réclamation, ont été imposées; que leur existence et leur contenu, qui ne font pas l'objet de critique, démontrent à suffisance que ces différentes autorités ont exercé leur pouvoir d'appréciation quant au projet et à son intégration dans le contexte bâti environnant;

Considérant, en outre, que le requérant n'apporte aucun élément concret de nature à établir une quelconque partialité de la part d'un membre ou, a fortiori, de l'ensemble du collège;

Considérant qu'enfin, contrairement à ce qu'allègue le requérant, aucune disposition du CWATUPE n'exige que la régularisation porte uniquement sur des éléments mineurs du projet; que la demande concerne à la fois la régularisation de la démolition de la grange et la reconstruction en une habitation unifamiliale; que l'autorité administrative a exercé à cet égard la compétence qui lui est attribuée par

l'article 84 du CWATUPE; que la motivation de l'acte attaqué, et notamment le long récapitulatif de l'historique du dossier, démontre que la partie adverse avait parfaitement connaissance de l'objet de la demande dont elle était saisie;

Considérant que les pièces annexées au courrier du demandeur de permis ne constituent pas un élément de la motivation formelle de l'acte attaqué; qu'elles ne faisaient que corroborer les réponses, par ailleurs détaillées, apportées par celui-ci aux arguments du réclamant; que leur contenu n'était pas nécessaire à la compréhension des motifs de la décision; qu'elles ne devaient dès lors pas être communiquées en même temps que la décision ou reproduites dans son corps; qu'exiger plus revient à demander à l'autorité d'indiquer les motifs de ses motifs;

Considérant qu'en conséquence, le moyen unique n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit juillet deux mille quinze par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

A.-Fr. BOLLY.