

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.118 du 11 mars 2016

A. 211.473/XIII-6877

En cause : **BLOMME** Véronique,
ayant élu domicile
drève des Alliés 85
6530 Thuin,

contre :

la Ville de Thuin.

Parties intervenantes :

1. **DETRAIT** Bernard,
2. **DELFORGE** Anne,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 janvier 2014 par Véronique BLOMME qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 4 novembre 2013 à Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE par le collège communal de la ville de Thuin, ayant pour objet l'extension et la création d'un logement dans cette extension, sur un bien situé à Thuin, drève des Alliés 87 et cadastré section C, n° 78x;

Vu la requête introduite le 5 mars 2014 par laquelle Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 20 mars 2014 accueillant cette intervention;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant dernier mémoire et demande de poursuite de la procédure de la partie requérante ainsi que le dernier mémoire des parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 29 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 février 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en ses observations, Me Valérie ELOY, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 8 novembre 2011, Bernard DETRAIT et son épouse Anne DELFORGE introduisent auprès du collège communal de Thuin une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une salle de sports située à Thuin, drève des Alliés, 87, et la construction d'un logement sur cette extension. Le bien est cadastré section C, n°78x.

La parcelle est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

Véronique BLOMME est propriétaire du bâtiment voisin, situé drève des Alliés, 85 (parcelle 78v), et dans lequel elle est domiciliée.

2. Le 13 janvier 2012, le collège communal de la ville de Thuin délivre le permis sollicité.

Le 12 juin 2012, Véronique BLOMME introduit une requête unique contre ce permis (A. 205.190/XIII-6257).

Le 22 juin 2012, le collège communal de Thuin décide de retirer le permis d'urbanisme du 13 janvier 2012. L'arrêt n° 221.512 du 26 novembre 2012 constate le retrait et décide qu'il n'y a plus lieu de statuer.

3. Le 6 juillet 2012, le collège communal de Thuin délivre un nouveau permis conditionnel.

Le 17 septembre 2012, Véronique BLOMME introduit une requête unique contre ce permis. Cette affaire, enregistrée sous le numéro de rôle A.206.353/XIII-6367, donnera lieu à l'annulation de ce permis par un arrêt n° 221.774 du 17 décembre 2012.

4. Le 4 décembre 2012, les demandeurs déposent un dossier complémentaire, en précisant davantage l'implantation et l'activité prévue.

5. Le 7 décembre 2012, le collège communal de Thuin décide de retirer le permis d'urbanisme du 6 juillet 2012 et d'octroyer un nouveau permis conditionnel.

Le 14 février 2013, Véronique BLOMME introduit une requête unique contre ce permis. Cette affaire, enregistrée sous le numéro de rôle A. 207.974/XIII-6526, a donné lieu à l'annulation de ce permis par un arrêt n° 224.054 du 25 juin 2013.

6. Le 16 août 2013, Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale pour la construction d'un logement en extension d'une salle de sports existante. Les demandeurs renoncent à l'extension de la salle de sports au rez-de-chaussée, laquelle sera utilisée comme caves et réserves, pour limiter son projet à la seule construction d'un logement au premier étage. Au moment de l'introduction de la demande, les travaux, entamés sur le fondement du permis précédent, sont quasiment terminés.

7. Le 19 août 2013, le service de l'urbanisme de Thuin dresse le récépissé de la demande, laquelle est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, d'une note explicative, des plans et d'un reportage photographique.

8. Le 4 septembre 2013, la ville de Thuin déclare le dossier complet, en précisant qu'une étude d'incidences n'est pas requise.

9. Une enquête publique est réalisée du 18 septembre au 2 octobre 2013. Elle suscite 4 réclamations, dont celle de la requérante.

10. Le 4 novembre 2013, le collège communal de la ville de Thuin délivre le permis sollicité, sous conditions. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé notamment comme suit :

" [...]

Attendu que Mr et Mme Detrait-Delforge, domiciliés Rue Basse Egypte 32 à 7133 Buvrinnas sollicitent un permis d'urbanisme pour l'extension et la création d'un logement, bien situé à la Drève des Alliés 87 à Thuin, et cadastré Son [sic] C 78 x;

Attendu que la demande de permis a été réceptionnée contre récépissé le 19.08.2013 à l'Administration communale, qu'elle a été réputée complète le 04.09.2013;

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de THUIN-CHIMAY adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Attendu que l'enquête publique organisée du 19.09.2013 au 02.10.2013 a suscité 4 courriers de remarques/réclamations individuelles, que les remarques/réclamations portent sur :

- la crainte que le rez finisse par être affecté à une activité commerciale (3x);
- le parking sauvage lié à l'activité existante de la salle de sport (2x);
- les limites de propriété avec la voirie (1x) et l'état de la Rue des Alouettes suite aux travaux (1x);
- la profondeur du bâtiment;
- les vues vers la propriété voisine;
- l'ombre portée du projet sur la propriété voisine;
- les articles 1,113 et 452/23 du CWATUPE;
- le paysage vers la rue des Alouettes depuis la propriété voisine;
- le bornage entre les propriétés 78 x et 78 v;
- le parking prévu en zone de cour et jardin de la parcelle 78 x;
- l'accès pour les pompiers dans la Rue des Alouettes;
- l'accès aux caves depuis la salle de sport;
- l'attitude du demandeur et des utilisateurs de la salle de sport;
- le tapage sonore diurne;
- la dévaluation du bien riverain;

Vu les conditions du Service incendie reçues le 02.10.2013;

Attendu qu'en vertu de l'article 107 alinéa 3 2° a du CWATUPE, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du Fonctionnaire Délégué, dans la mesure où l'extension ne double pas l'emprise au sol existante;

[...]

Attendu que la demande comporte une notice sur les incidences environnementales;

Vu le Code de l'Eau;

Considérant en ce qui concerne le projet que la demande vise en la construction d'un bâtiment en extension d'une salle de sport existante ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme le 07.12.2012 - permis annulé par décision du Conseil d'Etat : le recours devant le Conseil d'Etat étant non suspensif, à ce jour, le gros-oeuvre fermé de la construction est réalisé;

Considérant que la présente demande ne vise plus en l'extension de la salle de sport, le projet ayant été abandonné du demandeur selon ses propos et les

documents faisant partie du dossier, que le gabarit de type R+1 est donc destiné au rez à une réserve/cave/outils et au premier étage à un appartement;

Considérant en ce qui concerne la compatibilité du projet avec la zone d'habitat, que l'article 26 du CWATUPE, précise : les activités de services et les équipements récréatifs sont autorisés en zone d'habitat pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage. Qu'en l'espèce, la demande ne visant plus en l'extension de la salle de sport mais uniquement à créer un logement sur caves non enterrées, la demande est compatible avec la zone d'habitat et le voisinage;

Considérant que l'appartement à créer dans l'extension permettra une meilleure surveillance de la rue du Bois de Lobbes (= rue des Alouettes) auparavant régulièrement le théâtre de rassemblements de gens qui profitaient de ce recoin tranquille;

Considérant dès lors que la tranquillité et la quiétude des riverains seront ainsi préservées voire améliorées;

Considérant que la création d'un logement sur cette parcelle est par ailleurs de nature à assurer la mixité des fonctions et un contrôle social des lieux en dehors des heures d'ouverture de la salle de sport, que ce logement est spacieux, bien agencé et salubre;

Considérant en ce qui concerne l'occupation de la parcelle, que la situation de celle-ci sur l'angle de deux voiries justifie une urbanisation le long de ces deux voiries et par là-même la profondeur du projet -profondeur qui ne saurait dès lors être uniquement analysée par rapport à la seule Drève des Alliés. En effet le terrain sur lequel s'implantent le bâtiment existant et l'annexe projetée est directement contigu d'une part à la Drève des Alliés et, d'autre part, à la rue du Bois de Lobbes (= rue des Alouettes) sur toute la façade Est du terrain (toutes deux voiries publiques dûment équipées). Que ce terrain n'a quasiment que trois côtés et forme [un] triangle comme cela transparaît du plan cadastral, configuration particulière qui engendre deux alignements et fronts de bâtisse différents. Que l'alignement est la limite séparative du domaine public de la voirie et des propriétés riveraines. Que le front de bâtisse est le plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie. Qu'en l'espèce, un front de bâtisse est impossible à définir compte tenu de la situation des trois autres immeubles donnant sur le chemin du Bois de Lobbes. Que la rue du Bois de Lobbes permet l'accès outre à l'annexe projetée, à l'arrière du garage Detournay cadastré 77 k, ainsi qu'à deux habitations cadastrées 76 r et 76 s;

Considérant que l'occupation ne pose aucun problème en terme d'aménagement dans la mesure où la parcelle est bordée au nord par la Drève des Alliés, à l'est et au sud par le chemin du Bois de Lobbes (= rue des Alouettes), soit deux voiries publiques : la parcelle n° 78 x ne comprend donc aucune arrière-zone, étant bordée sur deux de ses trois côtés par une voirie publique. Qu'il faut d'ailleurs remarquer que la propriété en vis-à-vis, occupée par le garage Detournay, présente une même occupation de parcelle, pour des raisons identiques (voir cadastre 2011);

Considérant par ailleurs que les habitations bordant la Drève des Alliés entre le chemin du Haut Trieux et le chemin du Bois de Lobbes (= rue des Alouettes) ne présentent pas une homogénéité d'implantation, comme le démontre le plan du cadastre 2011 : les fronts bâtis sont parfois fortement décalés (8m entre la parcelle 78 s et 78 v), les profondeurs de bâtiments sont également très variables (19 m pour la parcelle 78n, 8 m pour la parcelle 78s, 15 m pour la parcelle 78v, 23 m pour la parcelle 78x), les zones de cours et jardins ne sont pas alignées (l'habitation 78 v est implantée à hauteur du jardin de la 78 s), que chaque bien comporte une annexe ou est d'une profondeur et d'une implantation telles que chaque parcelle dispose d'un volume existant implanté à hauteur du jardin d'une autre;

Considérant que l'espace entre l'extension et la limite mitoyenne est supérieure à 1 m 90, respectant ainsi les prescriptions du Code Civil en matière de vue droite. Qu'il y a même un espace d'environ 3 m de largeur, trop étroit pour être utilisé comme jardin qui constituera un espace tampon entre les deux propriétés;

Considérant qu'à l'étage de l'extension prendra place un appartement pour le fils des demandeurs, exploitant la salle, que ceci ne peut être source de nuisances sonores ou olfactives pour le bien riverain;

Considérant qu'au plus proche de la limite parcellaire précisée aux plans (2m40) le projet présente un gabarit à l'acrotère de 4m90;

Considérant que l'orientation du bâtiment existant et de l'extension exposée à l'est du côté de la rue du Bois de Lobbes (= rue des Alouettes) fera en sorte que l'ombre portée par cette extension se portera du côté de la parcelle 78 v. Que cette situation implique le 15 mars à 10 heures (cas défavorable à une période où on recommence à se poser au jardin), une ombre portée sur la parcelle 78 v de l'ordre de 5m50 alors que la largeur de la parcelle est d'environ 15 mètres, soit seulement 1/3 du terrain. Que pendant la saison la plus favorable au jardin (de mars à octobre) et en dehors du soleil levant (de 10 heures jusqu'au soir) le jardin 78 v restera bien ensoleillé. Que la perte d'ensoleillement reste donc négligeable et se justifie par le caractère relativement urbain de la zone et la situation de la parcelle 78 x à front de deux voiries publiques. Que la perte d'ensoleillement due au projet est également à relativiser avec l'ombre portée des arbres existants sur la parcelle 78 v préalablement laissés sans entretien (mais dernièrement partiellement recépés) lesquels devaient déjà présenter une ombre portée sur la parcelle 78 v équivalente au projet, comme le montre la vue aérienne fournie dans le cadre de l'enquête par la propriétaire de la parcelle 78 v;

Considérant dès lors que la propriétaire de la parcelle 78 v pourra jouir en toute tranquillité de sa terrasse et de son jardin;

Considérant en ce qui concerne l'intégration architecturale, que les décrochements volumétriques prévus le long de la voirie communale participent à la composition architecturale de l'extension, permettent de composer avec la limite de propriété précisée au plan, et évitent la banalité du projet;

Considérant que l'utilisation des matériaux du bâtiment d'origine permet de créer un ensemble homogène;

Considérant en ce qui concerne les regards intrusifs que [les] fenêtres existantes de la salle de sport implantées à hauteur de la terrasse de la parcelle 78 v ont été opacifiées. Que les autres fenêtres prévues au niveau de l'extension se situent au-delà de la zone de terrasse de la parcelle 78 v, que compte tenu du recul supérieur aux dispositions du Code Civil, elles ne permettront aucune intrusion visuelle sur la propriété 78 v mais principalement sur la végétation qui pousse à la limite mitoyenne, comme en atteste la vue aérienne fournie dans le cadre de l'enquête par la propriétaire de la parcelle 78 v. Que l'enquête relève un sentiment de vue intrusive, lequel pourrait trouver à s'éteindre via la gestion des plantations et systèmes de clôtures entre les deux propriétés;

Considérant en ce qui concerne l'affectation existante de la salle de sport que l'utilisation n'a fait l'objet d'aucune plainte préalablement au dépôt de la première demande de permis en 2011 auprès du service quartiers de la Ville et de la Zone de Police Germinalt;

Considérant qu'il ressort toutefois de l'enquête publique :

- des difficultés de cohabitation ciblées sur le parage des utilisateurs de la salle de sport. Que cette situation doit être améliorée, même en dehors de la présente demande;
- une possible nuisance sonore diurne;

Considérant qu'en terme de stationnement, la présente demande est sans incidence sur l'environnement puisque le projet n'engendrera pas de clientèle supplémentaire;

Considérant que l'extension n'apportera aucune modification à la situation actuelle au niveau du bruit, qu'elle n'est pas susceptible d'amplifier le phénomène relaté par la riveraine et non vérifié;

Attendu que la salle de sport ne dispose d'aucun permis d'environnement pour l'émission de musique amplifiée;

Considérant pour le surplus des remarques émises dans l'enquête publique, que :

- la vue existante depuis la propriété 78x vers la rue des Alouettes se fait à travers la propriété 78 v, et à ce titre ne peut se prévaloir comme un droit acquis;

- que la dévaluation de biens riverains par la mise en oeuvre de projets proches est une affirmation non objectivable;
- l'article 113 du CWATUPE ne relève pas des émissions de gaz;
- l'article 452/23 est relatif au périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique, dans lequel le projet n'est pas implanté;

Au vu de ce qui précède,

DECIDE :

Article 1^{er} : de délivrer le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Detrait-Delforge pour l'extension et la création d'un logement, bien situé à la Drève des Alliés 87 à Thuin, sous réserve des autres dispositions légales et réglementaires, sans préjudice du droit de tiers et aux conditions suivantes :

- respect des conditions du Service incendie reçues le 02.10.2013;
- aucune activité sportive ou liée à la salle de sport, autre que l'utilisation partielle de la cave à des fins de stockage de matériel éventuellement, ne sera tolérée au niveau 0 de l'extension (en-dessous du logement);
- le demandeur posera une palissade en bois contre la limite parcellaire sur une longueur comprise entre le début de la terrasse de la propriété 78 v et la fin de l'extension objet de la demande, dans un délai de 1 an;
- les 2 fenêtres du séjour du logement de l'étage seront partiellement opacifiées à hauteur des yeux dès placement des menuiseries, et la végétation existante entre les lignes formées par le prolongement de la façade gauche de la parcelle 78 v et la façade droite de la parcelle 78 x pourra être maintenue à une hauteur supérieure à 2 mètres puisque cette végétation permet de créer une zone tampon entre les deux propriétés;
- le stationnement des utilisateurs de la salle de sport au niveau de la propriété privée se fera exclusivement dans la zone de recul et non du côté de la rue des Alouettes. Le demandeur apposera dans la salle de sport dans un délai de 1 mois un avis incitant les utilisateurs au respect des biens riverains (entrées, voies de garages,...) et les invitant à se stationner sur les emplacements exclusivement prévus à cet effet le long des voiries;
- la rue de l'Alouette devra être remise dans son pristin état après les travaux, en aucun cas cette voirie ne pourra être privée de son accès que ce soit par des véhicules stationnés ou des matériaux;
- les vapeurs et fumées émanant de la cuisine seront évacuées de manière à éviter toute incommodité excessive pour les riverains;
- respect des critères de salubrité en matière de logement.

[...]"

Considérant que le premier moyen est pris de la violation des articles 107 et 127, § 7, du CWATUPE; que la requérante soutient qu'il ressort de l'extrait du registre cadastral, ainsi que des plans de l'extension litigieuse, que celle-ci empiète sur la voirie communale constituée par le chemin du Bois de Lobbes (= rue du Bois de Lobbes); qu'elle s'appuie sur le rapport du géomètre-expert Arnaud MANON du 21 janvier 2014, lequel a été établi sur la base du plan du 14 février 1970 dressé par le géomètre DUCARME et du plan de 1957 annexé à l'acte du notaire Olivier MINON, et atteste de cet empiètement de la construction sur la voirie publique; qu'elle fait valoir qu'elle avait déjà signalé cette anomalie à la commune de Thuin la première fois qu'elle avait été mise au courant du projet des intervenants, mais en vain; que, puisqu'il s'agit d'une construction se faisant en partie sur le domaine public, il appartenait, selon elle, au fonctionnaire délégué de délivrer le permis, le collège communal étant incompétent;

Considérant que, dans son mémoire ampliatif, la requérante revient sur les plans dressés par les différents géomètres-experts pour souligner l'exactitude du plan dressé par son géomètre-expert;

Considérant, sur le premier moyen, que l'article 127, § 7, du CWATUPE tel qu'applicable au moment de la délivrance de l'acte attaqué concerne la faculté laissée au demandeur de permis de produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences, et ce préalablement à la décision du fonctionnaire délégué; que ni ce paragraphe, ni aucun autre de l'article 127 précité ne prévoit que le fonctionnaire délégué devienne compétent en lieu et place du collège communal pour délivrer un permis d'urbanisme en zone d'habitat dans l'hypothèse où une construction privée empièterait sur le domaine public; que, dès lors, à supposer même que le bâtiment litigieux empiète légèrement sur le domaine de la voirie publique, cela ne pourrait constituer une violation des dispositions invoquées au moyen et ne pourrait pas engendrer l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué;

Considérant, en outre, qu'il convient de constater qu'aucun des plans fournis à la partie adverse pour statuer sur la demande, ni aucun plan cadastral présent dans le dossier administratif n'indiquent un tel empiètement de la construction litigieuse sur le chemin du Bois de Lobbes; qu'ainsi, le problème soulevé par la requérante à l'appui de ce premier moyen ne ressort pas de la légalité de l'acte attaqué, mais éventuellement de son exécution; que, pour le surplus, il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article 129bis, § 1^{er}, du CWATUPE et des articles 537, 538 et 542 du Code civil; qu'elle invoque le rapport établi par son géomètre-expert pour démontrer l'empiètement du projet litigieux sur la rue du Bois de Lobbes; qu'elle observe qu'ainsi, le collège communal autorise des particuliers à construire sur le domaine public, rétrécissant dès lors la voirie communale; qu'elle souligne les répercussions négatives de ce rétrécissement pour l'accès aux propriétés voisines, dont la sienne; qu'elle soutient qu'elle a elle-même évoqué ce rétrécissement lors de l'enquête publique en demandant si les camions des pompiers pourraient encore manœuvrer aisément et comment feraient les camions pour la livrer à l'arrière de sa propriété; qu'elle relève que le permis attaqué, bien qu'il mentionne "les limites de propriété avec la voirie" dans les remarques introduites lors de l'enquête publique, ne répond pas à cette réclamation, alors que ce rétrécissement de la rue engendre une dégradation du confort et une diminution de la sécurité des trois habitants ayant un

accès à cette rue (la requérante et les deux habitants de ladite rue) en ce qu'il diminue les possibilités d'y manœuvrer et empêche l'accès de véhicules de grandes dimensions;

Considérant que les intervenants soutiennent qu'il résulte des plans annexés à la demande de permis et du plan cadastral de 2011, également invoqué par la requérante, que l'extension litigieuse n'empiète pas sur le chemin du Bois de Lobbes; qu'ils font valoir que le plan de bornage établi par le géomètre-expert de la requérante ne peut relever de la légalité de l'acte entrepris, dès lors qu'il a été réalisé à la demande unilatérale de celle-ci en date du 21 janvier 2014, soit près de deux mois après la délivrance de l'acte litigieux; que, tout au plus, selon eux, ce plan ne pourrait que démontrer une exécution du permis en contravention des plans délivrés, sans incidence sur la légalité même de l'acte entrepris; qu'ils affirment que les motifs de l'acte attaqué s'expriment relativement à la réclamation déposée par la requérante et qui portait notamment sur ce point; qu'ils précisent qu'en outre, une condition particulière du permis litigieux porte sur le maintien de la rue de l'Alouette (également appelée chemin du Bois de Lobbes) dans son pristin état après les travaux; qu'ils se réfèrent enfin au procès-verbal établi le 11 octobre 2012 par le géomètre-expert, délégué par le collège communal, et relatif à l'indication de l'implantation du projet par les intervenants, ce procès-verbal précisant que l'implantation matérialisée était conforme au plan d'implantation du permis d'urbanisme délivré le 6 juillet 2012, lequel est resté inchangé;

Considérant que, dans son mémoire ampliatif, la requérante soutient, notamment, que les intervenants précisent eux-mêmes, en se référant à l'atlas des chemins vicinaux, que la largeur de la rue du Bois de Lobbes (rue de l'Alouette), était initialement de 9 m 30, mais qu'ils reconnaissent qu'avec les empiétements, elle mesure "toujours plus de 8 mètres de large"; qu'elle en déduit que c'est une façon d'admettre qu'elle a été diminuée en largeur;

Considérant, sur le deuxième moyen, que celui-ci est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article 129bis du CWATUPE, inapplicable aux chemins vicinaux, tel le chemin du Bois de Lobbes repris à l'atlas desdits chemins vicinaux;

Considérant que les articles du Code civil invoqués par la requérante sont les suivants :

- " Art. 537. Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois. Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

Art. 538. Les chemins, routes et rues à la charge de l'Etat, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire belge qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme des dépendances du domaine public.

Art. 542. Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis";

Considérant que l'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure; qu'il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et d'apprécier enfin son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en l'espèce, la requérante dénonce dans sa réclamation le fait que "pour que l'extension puisse être construite, la commune a donné une partie de la rue des Alouettes aux Detrait", ce qui ne se peut, et se plaint du rétrécissement de la voirie qui poserait problème aux camions qui la livrent par l'arrière de sa propriété; que, dans la synthèse des réclamations reprise dans le permis attaqué, le collège communal pointe la réclamation portant sur "les limites de propriété avec la voirie"; que la motivation du permis ne permet pas de vérifier si le collège communal a pris en compte cette réclamation en vérifiant in concreto l'absence ou l'existence d'un empiètement de la construction sur le domaine public;

Considérant, toutefois, qu'il ressort des plans que, même si deux angles de la construction se situent sur la limite de propriété, l'extension, telle qu'elle figure dans ceux-ci, n'empiète pas sur le domaine public; que la requérante ne démontre pas que le collège communal de Thuin a commis une erreur en délivrant l'acte attaqué, dès lors que le rapport de son expert est postérieur à la construction et qu'il ne peut concerner éventuellement qu'une mauvaise exécution du permis; que, par conséquent, la requérante est sans intérêt à dénoncer un vice de motivation relatif à un éventuel empiètement sur la voirie publique non autrement précisé par elle dans sa réclamation;

Considérant, par ailleurs, qu'il n'est pas établi que le projet litigieux empêche la requérante de librement disposer de son bien s'agissant de l'accès à sa propriété; qu'en effet, la requérante conserve un accès aisé à sa propriété tant par la drève des Alliés située à l'avant que par le chemin du Bois de Lobbes situé à l'arrière, lequel, en toute hypothèse, conserve, selon la requérante elle-même, une largeur d'au moins 8 m de large, ce qui, au demeurant, constitue un accès suffisant pour le passage des camions du service incendie;

Considérant, par conséquent, que le moyen est pour partie irrecevable et pour partie non fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du "principe selon lequel une autorité ne peut adopter une décision sans être suffisamment et correctement informée et de l'erreur manifeste de fait";

qu'en premier lieu, elle critique l'affirmation de la partie adverse selon laquelle le logement permettra "une meilleure surveillance" de la rue du Bois de Lobbes, alors que, contrairement à ce qui est soutenu, il n'y a jamais eu de rassemblement à cet endroit et alors que c'est elle qui a fait l'objet de harcèlement, dépôt de déchets, faux et usages de faux de la part de l'intervenant et de son fils; qu'elle fait valoir que cette extension la privera de l'éclairage public et de la vue qu'elle avait sur cette rue, augmentant l'insécurité; qu'elle conteste encore l'affirmation selon laquelle le logement assurera la mixité des fonctions et un contrôle social en dehors des heures d'ouverture de la salle de sport, alors qu'auparavant l'immeuble abritait une habitation;

qu'en deuxième lieu, la requérante critique la justification donnée par l'acte attaqué en ce qui concerne l'occupation de la parcelle; qu'elle observe que le collègue communal n'expose cependant pas en quoi le bâtiment agrandi s'intégrerait, malgré son gabarit et sa profondeur par rapport à la maison d'habitation voisine, au bâti existant, la circonstance que l'extension projetée se trouve à l'angle de deux voiries étant insuffisante à cet égard;

qu'elle rappelle que, comme l'a relevé le Conseil d'Etat, la constatation selon laquelle il est difficile de définir un front de bâtisse du côté de la rue du Bois de Lobbes n'empêche pas de prendre en considération le front de bâtisse qui existe du côté drève des Alliés; qu'elle constate que le bâtiment agrandi, depuis le front de bâtisse côté drève des Alliés, a une profondeur totale de 37,91 m, profondeur qui n'est pas négligeable, surtout comparativement à la profondeur de sa construction qui est de 14,61 m; qu'elle relève que la partie adverse estime dans le permis attaqué que "l'occupation ne pose aucun problème en terme d'aménagement dans la mesure où la parcelle est bordée au nord par la Drève des Alliés, à l'est et au sud par la rue du Bois de Lobbes (= rue des Alouettes), soit deux voiries publiques" mais n'explique pas par là en quoi l'extension du bâtiment des intervenants est compatible avec le bâti existant, en particulier avec sa maison;

qu'à propos du manque d'homogénéité des fronts bâtis et des profondeurs de bâtiments relevés dans l'acte attaqué, elle soutient que le plan cadastral de 2011 joint à la demande de permis présente des erreurs : l'agrandissement de sa maison réalisé en 1991 n'y apparaît pas et sa maison y apparaît plus en avant que dans la réalité, comme le montre une photo de Google Earth; qu'elle ajoute que le plan cadastral de 2013, s'il a été corrigé sur certains points, reste erroné puisque l'agrandissement de sa maison y apparaît à l'ouest et non à l'est, c'est-à-dire du côté de la parcelle litigieuse;

qu'elle estime que la disproportion entre les bâtiments situés sur les parcelles sises à gauche du projet, évoquée par l'acte attaqué, ne permet pas de justifier d'aggraver la disproportion de la construction litigieuse par une extension de 14 mètres, portant l'immeuble à 37, 91 mètres de profondeur alors que les bâtiments sis à gauche ne mesurent respectivement que 19 mètres, 8 mètres et 15 mètres, comme le montre la photo qu'elle dépose;

qu'elle relève encore que la construction litigieuse est la seule à couvrir toute la parcelle en profondeur, soit aussi la zone de cours et jardins, alors que toutes les constructions voisines sont entourées de grandes zones de cours et jardins;

qu'en troisième lieu, en ce qui concerne l'orientation du bâtiment existant et de son extension ainsi que de son incidence sur l'ensoleillement de sa propriété, elle critique, photographies à l'appui, les affirmations contenues dans le permis à cet égard; qu'elle soutient que son terrain est à l'ombre jusqu'à 12h40 en hiver et 13h30-40 en été et que cette ombre couvre quasiment par moment toute la largeur de son jardin et pas seulement un tiers, comme soutenu dans l'acte attaqué;

qu'elle ajoute que la palissade de bois qui devrait être placée augmenterait encore l'ombre dans son jardin et que, contrairement à ce qui est prétendu dans le permis attaqué, son jardin est bordé d'arbustes de faible hauteur (et non d'arbres) et dont le feuillage, caduc, n'est pas de nature à faire écran à la lumière, comme l'attestent des photos qu'elle dépose, ce qui n'est pas le cas de la construction litigieuse;

qu'en quatrième lieu, s'agissant des vues, elle conteste l'affirmation du permis, selon laquelle les fenêtres de l'extension ne permettront aucune intrusion sur sa propriété; qu'elle démontre, photos à l'appui, que les huit fenêtres de l'agrandissement donnent sur son jardin et permettent aux intervenants de s'immiscer dans sa vie intime, en offrant une bonne vue sur sa cuisine, sa terrasse et son jardin;

qu'elle critique la condition selon laquelle "les 2 fenêtres du séjour du logement de l'étage seront partiellement opacifiées à hauteur des yeux dès placement des

menuiseries" dans la mesure où il n'est pas démontré que le fait d'opacifier partiellement les fenêtres du séjour jusqu'à hauteur d'yeux suffise à éviter les vues intrusives et que l'utilisation du terme "partiellement" rend cette mesure très floue;

qu'elle ajoute qu'il en est d'autant plus ainsi que les fenêtres en question ne sont toujours pas opacifiées; qu'elle constate encore que les 2 fenêtres les plus proches de son habitation ne seront pas opacifiées et qu'il n'est mentionné nulle part que les 8 fenêtres donnant sur son bien ne sont pas ouvrantes;

que, quant à la palissade en bois que prévoit le permis, elle constate que sa hauteur n'est pas précisée et que, de plus, elle n'assurerait pas non plus la préservation de son intimité, d'autant que le permis n'offre aucune garantie quant à sa hauteur; qu'elle ajoute que cette palissade augmenterait également la sensation d'enfermement et le manque de lumière déjà présents par l'occupation totale de la zone de cours et jardins par l'extension litigieuse;

qu'en cinquième lieu, en ce qui concerne l'emprise de l'extension dans la zone de cours et jardins, elle relève que la construction de l'extension consiste en un ajout d'une construction en dur de 14 mètres de long sur 6 mètres de haut à l'arrière de la salle de sports qui mesurait déjà initialement 23,91 m de long, ce qui porte la longueur totale à 37,91 mètres; qu'ainsi, selon elle, elle voit de n'importe quel point de sa propriété ce bâtiment qui dépasse son habitation en profondeur de 19,50 mètres; qu'elle constate que le plan d'implantation et la vue axonométrique confirment que la quasi-totalité du terrain est occupée par le bâtiment, ce qui revient, selon elle, à permettre l'existence d'un bâtiment et la construction de l'extension dans la zone de cours et jardins; qu'elle soutient que l'emplacement de cet agrandissement à plus de 30 mètres du front de voirie, entraîne une fonction de logement en arrière zone et que ce nouveau logement est implanté juste en face de son jardin, lequel est un lieu traditionnellement réservé au repos et à la détente; qu'elle dépose des photos montrant ce qu'était la zone de cours et jardins avant la construction de l'extension et montrant également la proximité de cette construction par rapport à sa propriété;

qu'en sixième lieu, elle soutient qu'en octroyant le permis la partie adverse a agi avec légèreté puisqu'elle n'a pas tenu compte non plus du fait évoqué dans sa réclamation, selon laquelle le bornage sur lequel les plans sont basés n'est pas définitif;

qu'en septième lieu, elle relève que le permis est muet quant au stationnement des véhicules des habitants de l'extension alors qu'elle avait évoqué lors de l'enquête publique le problème du parking prévu en zone de cours et jardins de la parcelle litigieuse; qu'elle estime que si tel devait être le cas, la présence des véhicules le

long de la zone de cours et jardins de sa propriété perturberait encore davantage cette zone de repos;

qu'enfin, en huitième lieu, elle estime que la condition du permis, relative à l'évacuation des vapeurs et fumées émanant de la cuisine "de manière à éviter toute incommodité excessive pour les riverains" n'assure en rien que tel sera le cas, alors que la cuisine est située le long de son jardin;

Considérant que, dans leur requête en intervention, les intervenants soutiennent que l'autorité ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation en accordant un permis d'urbanisme lorsqu'il ressort de ladite décision que plusieurs administrations consultées ont donné un avis favorable au projet, y compris le service régional d'incendie qui n'a formulé aucune objection quant à l'accessibilité;

que, quant à la compatibilité du projet avec la zone d'habitat, la circonstance que les intervenants auraient supprimé une habitation présente à l'origine dans la salle de sport pour agrandir l'espace réservé à cette salle ne fait pas obstacle au fait que la construction d'un nouveau logement participe de la fonction principale de toute zone d'habitat qu'est la fonction résidentielle;

que, quant à l'occupation de la parcelle litigieuse, ils soutiennent que la partie adverse justifie à suffisance l'intégration de l'annexe litigieuse au voisinage immédiat et plus particulièrement par rapport à la parcelle 78v, propriété de la requérante;

que, s'agissant des vues et des regards intrusifs, ils estiment que la partie adverse n'affirme nullement comme le prétend à tort la requérante, que "les fenêtres de l'extension ne permettront aucune intrusion sur la propriété de la requérante", mais énonce que seules les fenêtres de l'extension situées à hauteur de la terrasse de la requérante sont susceptibles de permettre des regards intrusifs et doivent par conséquent être opacifiées;

que, quant à l'insuffisance de la motivation formelle de l'acte attaqué au regard de la réclamation déposée par la requérante, ils soutiennent qu'il résulte des motifs de l'acte attaqué que la requérante est à même de comprendre les réponses à toutes ses objections et les raisons de leur rejet par la partie adverse;

qu'ils ajoutent que les conditions critiquées par la requérante et relatives à l'installation d'une palissade et à l'opacification partielle des deux fenêtres du séjour sont précises, limitées dans leur objet, concernent des éléments secondaires et

accessoires et qu'en aucun cas elles ne laissent place à une appréciation dans leur exécution;

Considérant que, dans son mémoire ampliatif, la requérante s'emploie à critiquer le reportage photographique déposé par les intervenants;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les intervenants font valoir qu'il n'existe en l'espèce aucune règle de fond limitant la profondeur de bâtisse et que, dès lors, la seule contrainte "réside dans la compatibilité" des constructions envisagées avec la zone de destination et le bâti existant, cette dernière appréciation relevant du pouvoir discrétionnaire de l'administration";

qu'ils rappellent les termes de l'arrêt n° 224.054 du 25 juin 2013 et soulignent que l'article 330, 2°, du CWATUPE dont la violation a été retenue dans ledit arrêt, constitue une règle de procédure liée à la nécessaire organisation d'une enquête publique, mais ne contient pas de règle de fond relative à la profondeur de bâtisse;

qu'ils en déduisent que la profondeur de bâtisse autorisée ne peut dès lors être critiquée tout au plus qu'en termes d'appréciation du bon aménagement des lieux, laquelle ne procède d'aucune erreur manifeste d'appréciation en l'espèce;

que, citant la motivation de l'acte attaqué, ils estiment que la partie adverse a adéquatement pris en compte l'environnement bâti existant et justifie à suffisance l'intégration de l'annexe litigieuse au voisinage immédiat et, plus particulièrement au regard de la parcelle 78v, propriété de la requérante, et de la situation particulière en angle sur deux voiries de la parcelle litigieuse;

que, s'agissant de l'aire de stationnement qui occuperait la zone de cours et jardins, ils font observer que l'arrière zone de la parcelle de la requérante donne sur le chemin du Bois de Lobbes, est donc par la force des choses soumise aux nuisances générées par cette voirie et ne peut dès lors être assimilée à une zone de cours et jardins; qu'ils estiment qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse rejette la réclamation de la requérante au motif que, malgré l'aire de stationnement autorisée, la requérante continuera à jouir paisiblement de son habitation, en ce compris de sa terrasse et de son jardin;

Considérant, sur le troisième moyen, que l'acte attaqué a pour seul objet l'extension d'un bâtiment et la création dans cette extension d'un logement, lequel est dès lors conforme à la zone d'habitat, principalement destinée à la résidence;

Considérant, en ce qui concerne l'occupation de la parcelle litigieuse, que la seule prescription applicable à celle-ci est l'article 26 du CWATUPE relatif à la zone d'habitat; que ledit Code ne définit pas ce qu'il y a lieu d'entendre par zone de cours et jardins; que, toutefois, comme l'a souligné l'arrêt n° 221.774 du 17 décembre 2012, ayant annulé un premier permis délivré par le collège communal de Thuin le 6 juillet 2012, "le fait que la notion de zone de cours et jardins n'est pas définie dans le CWATUPE ne signifie pas, d'emblée, que toute construction ou agrandissement dans la zone de fait de cours et jardins serait nécessairement compatible avec le bon aménagement des lieux et ne dispense certainement pas la partie adverse de porter une appréciation à cet égard";

Considérant que l'arrêt subséquent, n° 224.054 du 25 juin 2013, ayant également annulé un précédent permis délivré le 7 décembre 2012, ajoute ce qui suit :

" Considérant que l'article 330, 2° du CWATUPE précise que doivent être soumises à une enquête publique les demandes de permis d'urbanisme relatives à «la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement 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 quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës; la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions»;

[...]

Considérant [...] que lorsqu'une parcelle, qu'elle soit en forme de triangle ou non, cela est sans incidences, borde deux voiries, il importe de tenir compte des deux alignements en présence lorsqu'une disposition légale, telle qu'en l'espèce, implique le calcul de la profondeur d'un bâtiment, mesurée à partir de l'alignement du front de bâtisse; qu'en d'autres termes, les contraintes liées au front de bâtisse se cumulent au lieu de s'exclure, la ratio legis de la disposition étant de prendre en compte les nuisances que peut causer aux habitations situées sur le même front de bâtisse en terme d'impact visuel, sonore, d'atteinte à la vie privée, etc., un projet d'extension en profondeur d'un bâtiment";

Considérant qu'il en résulte que l'article 330, 2°, précité a pour but de permettre à l'autorité délivrante de vérifier, après enquête publique, si le projet qui lui est soumis est conforme au bon aménagement des lieux, compte tenu de son débordement par rapport à la ou aux constructions voisines;

Considérant que le permis attaqué affirme que "la situation de [la parcelle] sur l'angle de deux voiries justifie une urbanisation le long de ces deux voiries et par là-même la profondeur du projet - profondeur qui ne saurait dès lors être uniquement analysée par rapport à la seule Drève des Alliés"; qu'il poursuit en ces termes :

" [...] que l'occupation ne pose aucun problème en terme d'aménagement dans la mesure où la parcelle est bordée au nord par la Drève des Alliés, à l'est et au sud par le chemin du Bois de Lobbes (= rue des Alouettes), soit deux voiries

publiques : la parcelle n° 78 x ne comprend donc aucune arrière-zone, étant bordée sur deux de ses trois côtés par une voirie publique. Qu'il faut d'ailleurs remarquer que la propriété en vis-à-vis, occupée par le garage Detournay, présente une même occupation de parcelle, pour des raisons identiques (voir cadastre 2011) ;

Considérant par ailleurs que les habitations bordant la Drève des Alliés entre le chemin du Haut Trieu et le chemin du Bois de Lobbes (= rue des Alouettes) ne présentent pas une homogénéité d'implantation, comme le démontre le plan du cadastre 2011 : les fronts bâtis sont parfois fortement décalés (8 m entre la parcelle 78 s et 78 v), les profondeurs de bâtiments sont également très variables (19 m pour la parcelle 78n, 8 m pour la parcelle 78s, 15 m pour la parcelle 78v, 23 m pour la parcelle 78x), les zones de cours et jardins ne sont pas alignées (l'habitation 78 v est implantée à hauteur du jardin de la 78 s), que chaque bien comporte une annexe ou est d'une profondeur et d'une implantation telles que chaque parcelle dispose d'un volume existant implanté à hauteur du jardin d'une autre";

Considérant qu'affirmer que "la situation de la parcelle à l'angle de deux voiries justifie une urbanisation le long de ces deux voiries" constitue en l'espèce une erreur manifeste d'appréciation compte tenu de la configuration en triangle de la parcelle; qu'en effet, une telle conception a pour conséquence que, comme en l'espèce, c'est la quasi-totalité de la parcelle qui est urbanisée, ce qui, eu égard à l'environnement immédiat, notamment celui de la requérante, ne peut manifestement pas constituer un bon aménagement des lieux;

Considérant, dès lors, qu'il est inadéquat de soutenir, comme le fait la partie adverse dans la motivation de l'acte attaqué, que la parcelle litigieuse "ne comprend aucune arrière-zone" du fait qu'elle est bordée sur deux de ses trois côtés par une voirie publique et de justifier ainsi l'occupation de la parcelle litigieuse sur quasiment toute sa profondeur à partir du front de bâtisse de la drève des Alliés;

Considérant que, en outre, la circonstance que l'implantation des constructions situées sur les parcelles entre le chemin du Haut Trieux et le chemin du Bois de Lobbes manque d'homogénéité et présente un décalage est sans incidence à cet égard, aucune de ces parcelles ne présentant au demeurant un bâti sur quasiment toute sa profondeur comme c'est le cas de la parcelle litigieuse;

Considérant qu'il apparaît de l'ensemble de la motivation que le collège communal a admis, de manière erronée comme il vient d'être souligné ci-avant, que le projet pouvait être admis et qu'ensuite, seulement, il a cherché à démontrer que le projet était acceptable pour la propriété voisine de la requérante, en imposant notamment des conditions;

Considérant que le troisième moyen est fondé;

Considérant que l'examen des quatrième et cinquième moyens ne peut conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 4 novembre 2013 à Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE par la ville de Thuin, ayant pour objet l'extension et la création d'un logement dans cette extension, sur un bien situé à Thuin, drève des Alliés 87 et cadastré section C, n° 78x.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 300 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le onze mars deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.