CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.586 du 28 avril 2016

A. 215.321/XIII-7264

En cause : **FONCOUX** Séverine,
ayant élu domicile chez
Me Thierry RADELET, avocat,
avenue Léon Jourez 73
1420 Braine-l'Alleud,

contre :

la Commune de Sambreville.

Parties intervenantes :

1. **ROBIN** Dany,
2. **SILVESTRINI** Laetitia,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Serge HERBECQ, avocat,
rue du Rivage 4
5100 Dave.

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

Vu la requête introduite le 17 mars 2015 par Séverine FONCOUX qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la commune de Sambreville le 22 janvier 2015 à Dany ROBIN et Laetitia SILVESTRINI, ayant pour objet la régularisation d'une rehausse d'annexe à l'arrière de l'habitation sise rue du Tram, 22 à Velaine-sur-Sambre;

Vu la requête introduite le 27 avril 2015 par laquelle Dany ROBIN et Laetitia SILVESTRINI demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 3 juin 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, premier 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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 18 mars 2016, 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 18 avril 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Thierry RADELET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Serge HERBECQ, loco Me S. DOR, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ LEYSEN, premier auditeur;

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

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

1. Le 19 janvier 2012, le collège communal de Sambreville délivre à Dany ROBIN et Laetitia SILVESTRINI un permis d'urbanisme ayant pour objet la rehausse d'une annexe à l'arrière de leur habitation sise à Velaine-sur-Sambre, rue du Tram, 22.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par arrêté ministériel du 14 mai 1986.

Séverine FONCOUX est propriétaire de l'immeuble voisin, situé rue du Tram, 20.

2. L'arrêt n° 222.589 du 21 février 2013 annule le permis d'urbanisme du 19 janvier 2012 à la requête de cette dernière, notamment pour les motifs suivants :

" Considérant que la simple référence à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, sans autre précision, est insuffisante pour motiver le permis attaqué dès lors que cette motivation n'expose en rien les raisons pour lesquelles le collège communal aurait estimé que le projet ne portait pas atteinte au bon aménagement des lieux; que la motivation du permis attaqué ne comporte en effet

aucun élément concret de nature à établir que la commune, appelée à se prononcer, a évalué correctement la situation; qu'en outre, il convient de constater qu'en l'espèce, la notice à laquelle se réfère l'acte attaqué n'était pas annexée à celui-ci et n'a donc pas été portée à la connaissance de la requérante au moment de la notification du permis litigieux; qu'en conséquence le moyen unique est fondé, sauf en ce qu'il dénonce une erreur manifeste d'appréciation, pareille erreur n'étant en effet pas autrement établie en l'espèce".

3. Le 28 février 2013, le collège communal de Sambreville décide de prendre acte de l'arrêt n° 222.589 du 21 février 2013 et d'opter pour le principe de la réfection de l'acte attaqué via un permis de régularisation, les travaux ayant été exécutés.

4. Le 20 mars 2013, les consorts ROBIN-SILVESTRINI adressent au collège communal une lettre intitulée "lettre de motivation et rapport urbanistique pour la régularisation d'une rehausse d'une partie d'une annexe pour une salle de bain".

5. Le 7 août 2013, Dany ROBIN et Laetitia SILVESTRINI introduisent auprès du collège communal une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la rehausse d'une annexe pour salle de bain à l'arrière de leur habitation sise à Velaine-sur-Sambre, rue du Tram, 22.

6. Le 13 septembre 2013, la commune de Sambreville accuse réception du dossier complet de la demande.

7. Le 24 septembre 2013, Séverine FONCOUX invite le fonctionnaire délégué à émettre un avis défavorable sur la demande.

Le 1er octobre 2013, la requérante adresse à la commune, par voie électronique, une lettre de réclamation.

Le 14 octobre 2013, elle adresse à la commune, par voie postale, une copie de la lettre de réclamation adressée le 1er octobre 2013 par voie électronique.

8. Le 21 octobre 2014, Séverine FONCOUX adresse au bourgmestre de la commune une lettre dans laquelle elle demande de faire constater l'infraction urbanistique découlant de la construction de l'annexe autorisée par le permis d'urbanisme annulé par le Conseil d'Etat.

9. Le 22 janvier 2015, le collège communal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

10. Le 23 janvier 2015, la commune de Sambreville notifie le permis d'urbanisme litigieux à la requérante;

Considérant que la requérante 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 des articles 2 et 3 de ladite loi, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration, des articles 1er et 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'Energie (CWATUPE); qu'elle soutient qu'il ressort de la motivation, selon elle générale et insuffisante de l'acte attaqué, que l'autorité n'a pas porté une appréciation suffisante sur l'intégration du projet au bâti existant et sur sa conformité au bon aménagement des lieux; que, selon elle, l'autorité commet une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet ne comporte aucun inconvénient pour sa propriété, alors qu'aucun fonctionnaire de la commune de Sambreville n'est venu chez elle afin de vérifier l'impact de la construction à régulariser sur sa maison (perte et absence de luminosité, humidité sur la toiture de son immeuble); qu'elle estime que la partie adverse n'a pas eu égard aux griefs émis dans ses différents courriers et ne l'a pas entendue;

Considérant qu'en réplique, la requérante réitère les observations contenues dans la requête en annulation; qu'elle insiste sur le fait que, selon elle, une visite des lieux aurait dû être organisée compte tenu des motifs d'annulation du permis d'urbanisme précédent et des griefs qu'elle a dénoncés dans ses courriels et courriers;

Considérant que l'article 1er, § 1er, alinéa 2, du CWATUPE dispose que les autorités compétentes en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire "rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation du développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Considérant que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs prescrit que tout acte administratif à portée individuelle 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 cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant que l'article 26 du CWATUPE, dont la violation est aussi invoquée au moyen, dispose notamment que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence; que le projet litigieux a pour objet la régularisation de la rehausse d'une annexe pour salle de bain, soit un projet lié à la résidence; que, dès lors, il y a d'ores et déjà lieu de constater qu'en ce qu'il dénonce la violation de cette disposition, le moyen manque en droit;

Considérant que l'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant qu'il est à rappeler que le collège communal a délivré un permis d'urbanisme, en date du 19/1/2012, à Monsieur et Madame ROBIN-SILVESTRINI; que ce permis consistait à rehausser une annexe à l'arrière de leur habitation sise rue du Tram 22 à 5060 Velaine-sur-Sambre; que Monsieur et Madame ROBIN-SILVESTRINI ont procédé aux travaux relatifs au permis dûment autorisés; que ce permis à fait l'objet d'un arrêt du Conseil d'Etat n° 222.589 en date du 21 février 2013;

Considérant la délibération du collège communal du 28 février 2013 prenant connaissance de l'arrêt du Conseil d'Etat et optant pour la réfection de l'acte attaqué via un permis de régularisation, objet de la présente demande de permis;

Considérant les différents courriers, e-mails et contact (1/10/2013 - 14/10/2013 - 21/10/2014) pris entre Madame Séverine FONCOUX, les représentants politiques et les services communaux suite au dépôt de la demande de permis de régularisation;

Considérant qu'étant donné qu'une demande de permis de régularisation est en cours d'instruction au sein de notre administration, il est prématuré de procéder à un quelconque constat d'infraction urbanistique tant qu'une décision n'aura été prise au sujet de la présente demande et d'autant que les travaux ne sont plus en cours de chantier;

Considérant que la lettre de motivation et rapport urbanistique présentant les actes et travaux envisagés fournis par les Maîtres de l'ouvrage; que ce document est suffisamment explicite et étayé;

Considérant que le projet envisagé participe au bon aménagement des lieux, s'intègre et ne compromet pas le cadre bâti et non bâti environnant par :

- son programme d'extension d'une habitation unifamiliale existant dans un contexte majoritairement dévolu à cette destination;
- son implantation;
- rehausse d'un seul niveau sur une construction existante pour une surface dépassant à peine les 12 m² pour une hauteur de ± 6,16 mètres par rapport au niveau rez-de-chaussée de ladite habitation;
- l'orientation du bien qui limite fortement les ombres portées par cette rehausse sur les propriétés voisines;
- la profondeur du bâti construit sur 2 niveaux minimum qui ne dépasse pas les 12,95 m² par rapport au plan d'alignement de la façade avant;
- sa volumétrie composée d'un volume simple couvert d'une toiture plate permettant de limiter ainsi la hauteur totale de l'annexe plutôt que d'envisager une toiture à un ou plusieurs versants;
- sa superficie limitée, à peine plus grande que 12 m²;

- les matériaux de parements mis en place tels que le crépi de ton blanc cassé permettant une réflexion plus importante de la lumière, les menuiseries extérieures en PVC ton blanc, les couvres murs et seuils en pierre bleue,...

Considérant qu'en plus des différentes fenêtres présentes au niveau de l'annexe de la propriété voisine, la présence de lanterneau sur la toiture plate de celle-ci, assure une lumière naturelle zénithale constante et semblant suffisante pour user normalement de ces pièces d'habitation;

Considérant que le cadre bâti existant est de forte densité, les bâtiments étant essentiellement mitoyens avec 1 étage + 1 niveau toiture;

Considérant que les travaux dont question se situe en façade arrière et non, ou peu visible depuis le domaine public ne nécessitant pas par conséquent l'avis du S.P.W., direction des routes de Namur;

Considérant l'existence d'innombrables annexes, de hauteurs et de profondeurs variables, aux alentours directs du bien ici concerné; que ces annexes ne mettent pas pour autant en péril le bon aménagement des lieux;

Considérant qu'au vu de ce qui est repris ci-dessus, le collège communal considère qu'il n'existe aucun élément qui porte atteinte au principe de bon aménagement des lieux;

[...]";

Considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que la partie adverse a porté une appréciation de l'intégration du projet au cadre bâti existant; que, plus particulièrement, elle a porté une appréciation de sa conformité avec le bon aménagement des lieux en examinant l'impact du projet sur la maison de la requérante, en terme de luminosité notamment, preuve qu'elle a bien eu égard à la réclamation de celle-ci;

Considérant que le Conseil d'Etat ne perçoit pas en quoi la motivation de l'acte attaqué serait, à cet égard, insuffisante, la requérante étant en mesure de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé pouvoir délivrer le permis de régularisation sollicité;

Considérant, pour le surplus, qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer, en opportunité, son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité chargée de la délivrance du permis, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité administrative et de la requérante; qu'il ne peut que censurer une erreur manifeste d'appréciation commise par l'autorité, à savoir une erreur incompréhensible qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'au demeurant, la requérante n'invoque pas une telle erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la partie adverse ne conteste pas la perte de luminosité alléguée dans les différents courriers de la requérante; qu'elle estime toutefois que

les différentes fenêtres de l'annexe de sa maison et le lanterneau présent sur la toiture assurent une lumière naturelle constante et semblant suffisante pour user normalement de ses pièces d'habitation; que la requérante ne démontre pas qu'en affirmant ce qui précède, la partie adverse aurait commis une erreur de fait;

Considérant, par ailleurs, que l'autorité n'était pas tenue de procéder à une visite des lieux avant d'adopter la décision litigieuse; que la raison pour laquelle elle n'a pas donné suite à la demande de la requérante d'organiser une telle visite ne devait pas être exposée dans la décision entreprise; qu'il ressort enfin de la motivation de l'acte attaqué que la circonstance qu'une visite des lieux n'a pas été effectuée n'a pas empêché l'autorité d'avoir égard aux différents courriers qui lui ont été adressés par la requérante et aux photographies y annexées;

Considérant qu'à défaut, pour la requérante, de préciser quels sont les griefs, - hormis la perte de luminosité -, qu'elle aurait émis dans ses différents courriers et auxquels l'autorité n'aurait pas répondu, le moyen est imprécis; qu'au demeurant, l'humidité sur la toiture de l'immeuble de la requérante n'a pas été portée à la connaissance de l'autorité; qu'en outre, les travaux étant réalisés, elle ne démontre d'aucune façon la réalité de ce préjudice;

Considérant que le moyen unique n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-huit avril deux mille seize par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.