CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.101 du 15 juin 2016

A. 208.890/XIII-6627

En cause : **THIBAUT** Luc,
ayant élu domicile chez
Me Olivier PIRARD, avocat,
rue Tisman 13
4880 Aubel,

contre :

1. **la Commune de Dison,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,

ayant toutes deux élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **REKAYA** Samir,
2. **VAN BRACKEL** Laurence,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
Mont Saint-Martin 74
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 mai 2013 par Luc THIBAUT qui demande l'annulation du permis d'urbanisme octroyé le 15 avril 2013 par le collège communal de Dison à Samir REKAYA et Laurence VAN BRACKEL, ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis à Dison, avenue Nicolas Crutzen, cadastrée section B, n° 39 c;

Vu la requête introduite le 5 août 2013 par laquelle Samir REKAYA et Laurence VAN BRACKEL demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 20 août 2013 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 les derniers mémoires des parties requérante et intervenantes;

Vu l'ordonnance du 30 mars 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 avril 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me O. PIRARD, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. WEISGERBER, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et Me Ch. PAQUAY, loco Me V. THIRY, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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 faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Le 4 juillet 2007, l'administration communale de Dison accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par les consorts REKAYA-VAN BRACKEL, et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation comportant deux logements sur un bien sis à Dison, avenue Nicolas Crutzen, et cadastré section B, n° 39 c.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen du 23 janvier 1979.

Le requérant, domicilié avenue Nicolas Crutzen, 59, est un voisin immédiat du projet.

2. Le 10 août 2007, la commune de Dison signale aux demandeurs de permis que leur demande est incomplète tout en leur adressant la liste des pièces manquantes.

3. Le 11 septembre 2007, Samir REKAYA et Laurence VAN BRACKEL informent le service urbanisme de la commune de leur intention de diviser le terrain sis Montagne de l'Invasion, 118 à Dison en deux parcelles : "Une partie comprendrait l'habitation Montagne de l'Invasion + cour + terrain pour une longueur totale de ± 32 mètres et l'autre partie serait composée du reste du terrain + la future construction pour laquelle nous avons introduit une demande de permis de bâtir (2 appartements à louer) pour une longueur totale de ± 18 mètres. Cette 2ème partie aurait donc comme adresse avenue Nicolas Crutzen. Dès lors la façade arrière de la future construction serait à moins de 15 mètres de la voirie (rue N. Crutzen). Nous restons propriétaires des deux parties".

4. Par un courrier daté du 20 septembre 2007 mais envoyé le 24 septembre 2007, la commune de Dison confirme aux demandeurs qu'une enquête publique doit être réalisée, en application de l'article 330, 2° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), et que la procédure est suspendue dans l'attente de la réception des pièces manquantes, réclamées dans le courrier du 10 août 2007.

5. Le 2 octobre 2007, la commune de Dison accuse réception de documents complémentaires déposés par l'architecte des demandeurs de permis.

6. Le 8 novembre 2007, la commune de Dison accuse réception de nouveaux documents complémentaires et délivre aux demandeurs de permis un accusé de réception du dossier complet de la demande dans lequel elle précise qu'au vu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement figurant dans le dossier et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Livre Ier du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il ne requiert dès lors pas une étude d'incidences.

7. Une enquête publique est organisée du 19 novembre au 3 décembre 2007. Elle donne lieu à quatre lettres de réclamation et une pétition contre le projet signée par de nombreux riverains.

8. Le 3 décembre 2007, le service régional d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

9. Le 4 décembre 2007, Samir REKAYA et Laurence VAN BRACKEL adressent à la commune un courrier dans lequel ils demandent d'avoir accès aux réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique afin de pouvoir défendre leur projet. Ils formulent diverses observations.

10. Le 7 décembre 2007, la commune de Dison délivre un avis de réception d'un projet de plan de mesurage.

11. Le 14 décembre 2007, les demandeurs de permis adressent à la commune une pétition signée par de nombreux riverains ayant décidé "d'annuler" leur signature de la précédente pétition rédigée contre le permis, ayant été mal ou insuffisamment informés sur le projet.

12. Le 3 janvier 2008, le collège communal de Dison invite les consorts REKAYA-VAN BRACKEL à modifier leur demande de permis en fonction des remarques suivantes émises en séance du 27 décembre 2007 : "la façade avant doit être revue afin d'obtenir plus d'harmonie entre les baies du rez-de-chaussée et du 1er étage et il y a lieu de s'aligner sur les maisons voisines sises sur le même côté de la voirie. Si possible, une place de parking sera aménagée".

13. Le 30 janvier 2008 et les 26 et 27 février 2008, le collège communal de Dison accuse réception de plans modifiés.

14. Le 27 février 2008, la commune de Dison accuse réception du dossier complet de la demande.

15. Une nouvelle enquête publique est organisée du 3 au 17 mars 2008. Elle suscite neuf lettres de réclamations, dont une réclamation introduite le 4 mars 2008 par le requérant. Des réclamations orales sont également formulées au cours de la réunion de clôture d'enquête.

16. Le 17 mars 2008, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable sur le projet.

17. Le 31 mars 2008, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

18. Le 20 mai 2008, le fonctionnaire délégué émet sur la demande un avis favorable assorti de certaines conditions parmi lesquelles la diminution de 1 mètre du niveau global du bâtiment (corniche, faîte) afin d'en diminuer l'impact (1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre).

19. Le 4 juin 2008, la conseillère en aménagement du territoire et en urbanisme de la commune émet un avis technique sur le projet.

20. Le 9 juin 2008, le collège communal de Dison délivre le permis sollicité, moyennant le respect des conditions suivantes :
- l'avis du service régional d'incendie du 3 décembre 2007 est de stricte application;
- les baies situées à ± 100 cm (pour certaines) et à 105 cm (pour d'autres) de la limite du mur arrière (voir façade arrière) doivent être alignées entre elles;
- l'emploi d'une tuile de tonalité foncée sera préféré à celui d'une tuile rouge (voir maison voisine).

21. Le 22 août 2008, Luc THIBAUT introduit contre cette décision un recours en annulation (A. 189.425/XIII-5069).

22. Le 27 février 2013, l'auditeur chargé de l'instruction de cette affaire dépose un rapport dans lequel il propose l'annulation de l'acte attaqué qui ne répondrait pas à suffisance selon lui aux objections formulées par le requérant dans le cadre de l'enquête publique, et qui dénonçait notamment une perte de vue et de luminosité.

23. Le 12 mars 2013, le service urbanisme de la commune établit une note technique sur le projet.

24. Le 15 avril 2013, le collège communal décide de retirer le permis d'urbanisme du 9 juin 2008.

Il délivre, le même jour, par un acte distinct, un nouveau permis d'urbanisme, moyennant le respect des mêmes conditions qui assortissaient le permis retiré. Il s'agit de l'acte attaqué.

25. Cette décision est notifiée à Luc THIBAUT le 30 avril 2013.

26. L'arrêt n° 225.301 du 31 octobre 2013, constate la perte de l'objet du recours suite au retrait de l'acte attaqué (A. 189.425/XIII-5069);

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient que la décision attaquée a été prise dans la précipitation, le jour du retrait du précédent permis; qu'il constate qu'elle se réfère à une note technique du 12 mars 2013 indiquant les différentes trajectoires d'ensoleillement en période hivernale et estivale; qu'il affirme qu'il ignore tout de cette note technique et que l'acte attaqué ne précise pas en quoi consiste ce complément d'informations ni le contenu exact des informations fournies ou encore leur caractère scientifique; qu'il en déduit que la motivation par référence à cette note technique est insuffisante, et donc illégale, puisqu'elle ne répond pas aux arguments des opposants au projet concernant la perte de luminosité; qu'il soutient qu'une motivation particulièrement soignée s'imposait d'autant plus en l'espèce que la partie adverse a retiré le précédent permis sur la base du rapport de l'auditeur qui concluait que ce permis ne répondait pas adéquatement aux objections formulées par les réclamants lors de l'enquête publique; qu'il expose encore que l'acte attaqué n'établit aucune hiérarchie entre les différents motifs qui le sous-tendent de sorte qu'il convient de constater que c'est l'ensemble de ces arguments qui ont conduit la partie adverse à délivrer le permis attaqué; qu'il en conclut que la seule constatation de l'illégalité de la motivation par référence à la note technique du 12 mars 2013 précitée suffit à annuler l'acte attaqué;

Considérant que le requérant réplique que s'il fallait considérer que l'acte attaqué répond aux critiques formulées dans le rapport de l'auditorat, il appartenait à la partie adverse de procéder à une nouvelle enquête publique pour permettre aux riverains de répondre à la note technique et contester le point de départ de ses calculs à savoir qu'il existe une distance de l6m70 entre la construction litigieuse et le groupe de maisons qui se trouve en face du côté nord; qu'il affirme qu'en outre, il est bien certain que les contestations auraient été bien plus importantes que lors de la seule enquête publique réalisée puisque les riverains sont maintenant confrontés à une véritable tour qui a été érigée suivant la politique du fait accompli; qu'il ne perçoit pas la raison qui amène la partie adverse à considérer que sa réclamation est infondée en ce qui concerne la perte de vue sur la campagne dès lors que la note technique est totalement muette sur cette question; qu'enfin, il expose que dès lors que la partie adverse a considéré qu'il convenait de retirer le premier permis pour cause d'illégalité, il lui appartenait d'exposer concrètement la raison pour laquelle elle estime qu'il n'était pas nécessaire de procéder à une nouvelle enquête publique pour permettre aux riverains de contredire cette note technique; qu'il prétend, surabondamment, que l'acte attaqué ne pouvait se référer à cette note qui ne lui a pas été transmise et dont il ignore tout; qu'il conclut que la simple référence à la note est insuffisante pour motiver le permis attaqué; qu'il soutient enfin que la motivation de l'acte attaqué n'expose pas la raison pour laquelle la partie adverse a estimé que le

projet ne portait pas atteinte au bon aménagement des lieux et ne permet pas d'établir qu'elle a évalué correctement la situation;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant rappelle d'une part que la plupart des immeubles d'habitation situés avenue Nicolas Crutzen sont implantés sur le côté droit de la rue et que les maisons situées sur le côté gauche sont sans commune mesure avec la volumétrie du projet et, d'autre part, que le projet s'établit dans une cité jardins; qu'il demande encore au Conseil d'Etat de désigner un géomètre afin de déterminer la distance qui sépare la construction litigieuse des maisons se trouvant en face;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre la raison qui amène la partie adverse à considérer que sa réclamation n'est pas fondée en ce qu'elle dénonçait une perte de vue; qu'il affirme que l'acte attaqué est totalement muet sur cette question; qu'il prétend que le considérant selon lequel "la nouvelle construction se trouve plus bas dans la rue que les immeubles voisins et que le niveau de la corniche joue un rôle de balance entre les volumes voisins et amoindrit l'impact de l'immeuble situé un peu plus haut dans la rue du même côté, le niveau de la corniche n'est donc pas démesuré par rapport aux autres immeubles" est totalement incompréhensible, insuffisant et inadéquat dès lors qu'il vise plutôt l'intégration de la construction dans le cadre bâti; qu'il estime que l'acte attaqué n'explique pas de manière adéquate pourquoi il s'écarte de l'avis favorable du fonctionnaire délégué émis à la condition que "Le niveau global du bâtiment sera diminué de 1,00 m (corniche, faîte) afin d'en diminuer l'impact (1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre)"; qu'il expose qu'une motivation particulièrement soignée de l'acte attaqué s'imposait d'autant plus en l'espèce que la partie adverse a retiré le précédent permis sur la base du rapport de l'auditeur qui estimait qu'il ne répondait pas adéquatement aux objections formulées par les réclamants lors de l'enquête publique;

Considérant que le requérant réplique que la réponse de la première partie adverse contient deux erreurs matérielles; qu'il affirme tout d'abord qu'il est inexact de considérer que les maisons voisines existantes permettent déjà une vue vers les jardins aux alentours et que la nouvelle construction se trouve plus bas dans la rue que les immeubles voisins puisque les autres maisons voisines existantes sont beaucoup plus basses et n'entraînent aucune perte de luminosité ou de perte de vue sur le panorama et que l'immeuble litigieux est beaucoup plus haut que ces maisons voisines, et l'immeuble le plus haut sur la même rive; qu'il prétend ensuite que la hauteur des deux grands arbres situés à l'emplacement de la nouvelle construction

n'était pas aussi importante que celle de ce bâtiment; qu'il en déduit que l'impact de la construction litigieuse en termes de pertes de luminosité et de vue sur le paysage est sans aucune mesure avec la situation préexistante;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant joint deux photographies démontrant, selon lui, que les deux arbres présents sur la parcelle litigieuse étaient beaucoup moins hauts que la construction autorisée et qu'ils n'engendraient aucune conséquence préjudiciable sur la vue; qu'il affirme à nouveau que la note technique ne peut constituer une réponse concrète aux réclamations émises sur ce point lors de l'enquête publique;

Considérant, sur les deux premiers moyens réunis, 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, 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; qu'une motivation par référence à un avis peut être jugée adéquate pour autant que la substance de cet avis soit rapportée dans l'acte attaqué ou qu'elle ait été portée à la connaissance du destinataire au plus tard au moment de sa notification et que, par ailleurs, l'avis en question expose à suffisance les raisons ayant déterminé sa conclusion;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué repose sur plusieurs motifs; que l'un d'entre eux se réfère à une note technique du 12 mars 2013 rédigée par Madame R. DORTU, conseillère en aménagement du territoire et en urbanisme de la première partie adverse; que cette note technique se lit notamment comme suit :

" […] Concernant les réclamations en matière d'ensoleillement, il y a lieu de prendre en compte qu'en plein hiver, le soleil a une trajectoire allant du sud-est au sud-ouest avec une pente par rapport à l'horizon de 0 à 15° et en plein été, le soleil a une trajectoire allant du nord-est au nord-ouest avec une pente par rapport à l'horizontale allant de 0 à 75°.

Si toutes les nouvelles demandes de permis d'urbanisme pour des nouvelles constructions trop proches d'une autre propriété devaient prendre en compte l'ensoleillement, nous ne pourrions autoriser que des constructions au nord par rapport à l'existant et uniquement des maisons individuelles très éloignées des autres constructions, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux et à la recherche d'utilisation parcimonieuse du sol.

La construction de M. et M^{me} REKAYA-VAN BRACKEL se trouve plus bas par rapport au niveau du sol que toutes les constructions situées à l'ouest (à droite du même côté de la voirie) et au nord (de l'autre côté de la voirie), et vu l'implantation en recul de 4m70 par rapport au bord de la voirie, une largeur de voirie de 8 m et un recul des habitations qui se trouvent en face de 4 m, distance

totale de 16m70 par rapport au groupe de maisons qui se trouvent en face (nord), l'impact en matière d'ensoleillement ne doit pas être trop important sur celle-ci. Et, par rapport aux maisons voisines du même côté de la voirie, il n'y aura un impact en matière d'ensoleillement qu'en matinée";

Considérant que l'acte attaqué reproduit la teneur de cette note comme suit :

" Considérant la note technique du 12 mars 2013 de M^me^ R. DORTU, Conseillère en aménagement du territoire et en urbanisme, jointe au dossier indiquant les différentes trajectoires d'ensoleillement tant en période hivernale qu'estivale et vu que la construction se situe plus bas par rapport au niveau du sol et de la voirie que toutes les autres constructions situées à l'ouest (à droite du même côté de la voirie) et au nord (de l'autre côté de la voirie); que le volume est en recul de 4m70 par rapport au bord de la voirie, la largeur de voirie est de 8 m et le recul des habitations qui se trouvent en face est de 4 m, distance totale de 16m70 par rapport au groupe de maisons qui se trouvent en face (nord), il ne devrait pas y avoir de perte réelle de luminosité pour les propriétés voisines";

Considérant qu'une telle motivation permet de comprendre en quoi consiste le complément d'informations demandé et obtenu par l'autorité communale ainsi que son contenu; que le requérant n'est pas fondé dès lors à prétendre "ignorer tout" de la note technique déposée; que la question de savoir si elle était ou non annexée au courrier de notification du permis adressé au requérant importe peu, la problématique de l'impact du projet, en termes de luminosité et d'ensoleillement, sur les constructions voisines, étant suffisamment abordée dans la décision elle-même;

que, sur ce point, les opposants au projet dénonçaient notamment ce qui suit :

" […] Il paraît évident de s'opposer avec véhémence au projet détaillé ci-dessus puisque cette réalisation (paraît-il prévue pour deux appartements sans garages ?) enlèvera définitivement le magnifique panorama qui fait le charme de nos habitations en leur conférant une perte certaine de leur plus-value. Sans compter le manque de luminosité pour un certain nombre de façades situées plein sud, alors qu'à l'arrière déjà, c'est l'autoroute. Laissez-nous profiter ad vitam aeternam tant de la vue que de l'ensoleillement, synonyme d'apport solaire gratuit bien nécessaire en cette période de crise énergétique";

que l'expertise reproduite dans l'acte attaqué répond dès lors à cette réclamation;

Considérant, enfin, que le requérant se contente d'affirmer que le motif de l'acte attaqué selon lequel une distance de 16,70 mètres sépare le projet des maisons qui se trouvent en face, est erroné alors qu'il s'agit là de celle renseignée par le plan d'implantation qui accompagne la demande de permis; qu'il ne précise d'ailleurs pas quelle est la distance exacte qui sépare ces différents bâtiments; qu'il appartient à celui qui allègue une erreur de fait d'en apporter la démonstration;

Considérant, pour le surplus, que la première partie adverse motive également le permis comme suit :

" […] que le projet se situe en zone d'habitat pleine, dont la voirie est entièrement construite et dont les parcelles sont composées de divers éléments tels que des habitations mitoyennes, des garages, des arrières d'abri de jardin et des jardins.

Que la logique spatiale postule une urbanisation en front de façade de chaque côté de la voirie d'autant plus qu'il s'agit d'une voirie équipée; qu'il est judicieux de refermer l'îlot dans la continuité de ce qui est construit dans l'avenue Nicolas Crutzen près de la rue Montagne de l'Invasion; que deux habitations jointives sont déjà construites du côté de la voirie où le projet doit s'implanter;

Considérant que dans un souci de développement durable et d'utilisation parcimonieuse du sol, il y a lieu de construire des immeubles sur les parcelles des quartiers déjà urbanisés;

Considérant que si la hauteur sous corniche du volume devait être 1 mètre plus bas comme demandé par le Fonctionnaire délégué, pour avoir une hauteur sous plafond suffisante pour répondre à l'A.G.W. du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et maintenir une surface habitable suffisante au sol, il faudrait supprimer un étage et donc supprimer des chambres; or la demande de logements destinés à des ménages avec enfants est très importante à Dison.

Considérant que la nouvelle construction se trouve plus bas dans la rue que les immeubles voisins et que le niveau de la corniche joue un rôle de balance entre les volumes voisins et amoindrit l'impact de l'immeuble situé un peu plus haut dans la rue du même côté, le niveau de la corniche n'est donc pas démesuré par rapport aux autres immeubles";

que ce faisant, elle expose la raison pour laquelle elle estime, en opportunité, qu'une construction peut être autorisée à l'endroit considéré sans porter atteinte au bon aménagement des lieux, et ce nonobstant la perte de vue sur la campagne de certains voisins qui en découle; que le requérant, qui ne conteste pas que la construction litigieuse trouve place sur une parcelle constructible, ne peut prétendre au maintien de la situation existante; qu'il ne démontre pas en quoi l'autorité n'aurait pas correctement évalué la situation;

Considérant, plus particulièrement sur la question des vues, que l'acte attaqué ne se réfère pas à la note du 12 mars 2013 pour répondre aux réclamations qui dénoncent une perte de vue; que cette note expose, d'ailleurs, que les deux arbres présents sur la parcelle litigieuse présentaient une hauteur importante mais pas aussi haute que la nouvelle construction de sorte que cette circonstance, non contestée, est sans incidence sur l'exactitude de la motivation de l'acte attaqué; que, par ailleurs, il n'est pas erroné de considérer que "la nouvelle construction se trouve plus bas dans la rue que les immeubles voisins", la circonstance que les autres maisons voisines sont beaucoup plus basses que le projet litigieux étant sans incidence à cet égard;

Considérant, enfin, en ce que le moyen dénonce le fait que la note technique du service urbanisme n'a pas été soumise à enquête publique, qu'il se confond avec le quatrième moyen à l'examen duquel il est renvoyé; que ce grief n'est dénoncé dans le cadre du premier moyen qu'au stade du mémoire en réplique; qu'il n'est pas d'ordre public; qu'il est, par conséquent, tardif et, partant, irrecevable;

Considérant que les deux premiers moyens sont, pour partie irrecevables, et pour partie non fondés;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'appréciation illégale des faits; qu'il soutient que l'acte attaqué n'explique pas de manière adéquate pourquoi il s'écarte de l'avis du fonctionnaire délégué assorti notamment de la condition que "Le niveau global du bâtiment sera diminué de 1,00 m (corniche, faîte) afin d'en diminuer l'impact (1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre)"; qu'il expose que l'acte attaqué ne précise pas en quoi le fait que "la demande de logements destinés à des ménages avec enfants est très importante à Dison" et en quoi le manque de ce type de logements dans la commune serait à ce point grave qu'il justifierait à lui seul de ne pas examiner les griefs des réclamants relatifs à la perte de vue et de luminosité pour les propriétés situées en face et de ne pas suivre l'avis du fonctionnaire délégué; qu'il dénonce également "l'appréciation manifestement erronée des faits";

Considérant que le requérant réplique qu'il est erroné de soutenir "qu'il n'y aurait pas de variations significatives du projet dans le cas où la commune aurait repris à son compte l'avis du fonctionnaire délégué qui avait émis un avis favorable conditionnel à la condition notamment que le niveau global du bâtiment serait diminué d'un mètre afin d'en diminuer l'impact"; qu'il expose qu'il est en outre totalement inexact de soutenir que la hauteur sous corniche proposée par le demandeur joue un rôle de balance entre le volume voisin et amoindrit l'impact qu'a le volume plus haut dans la rue;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant réaffirme ses arguments et ajoute que la première partie adverse devait "répondre aux critiques précises formulées dans le premier rapport de l'auditorat dans le cadre du recours en annulation contre le premier permis d'urbanisme délivré";

Considérant que relativement à l'avis favorable conditionnel émis par le fonctionnaire délégué, qui prévoyait que "le niveau global du bâtiment sera diminué de 1,00 m (corniche, faîte) afin d'en diminuer l'impact (1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre)", l'acte attaqué considère ce qui suit :

" ... […] si la hauteur sous corniche du volume devait être 1 mètre plus bas comme demandé par le fonctionnaire délégué, pour avoir une hauteur sous plafond suffisante pour répondre à l'A.G.W. du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et maintenir une surface habitable suffisante au sol, il faudrait supprimer un étage, donc supprimer des chambres; or la demande de logements destinés à des ménages avec enfants est très importante à Dison";

Considérant que ce faisant, la première partie adverse expose la raison pour laquelle elle se départit à cet égard de l'avis du fonctionnaire délégué; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à cet égard à celle de la partie adverse, sauf à censurer une erreur manifeste, laquelle n'est pas autrement démontrée en l'espèce; que le requérant tend à vouloir imposer à la première partie adverse d'indiquer les motifs de ses motifs, ce qui ne peut être admis; que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 4 et 330, 2° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et du principe de bonne administration; qu'il soutient que l'enquête publique a été totalement détournée de son but dès lors que le collège communal a demandé et obtenu une note technique postérieurement à l'organisation de celle-ci, laquelle "devient une simple clause de style"; qu'il affirme que cette note ne lui a pas été communiquée de sorte qu'il n'a pu y réagir en temps opportun; qu'il soutient que le principe de bonne administration empêchait l'autorité de prendre une décision sur la base d'informations postérieures à l'enquête publique sans permettre aux riverains de communiquer toutes les remarques opportunes; qu'il expose qu'en réalité, la partie adverse "a substitué l'intérêt collectif qu'elle est censée sauvegarder par une évaluation du demandeur de permis de ce que l'intérêt public commande"; qu'il prétend, enfin, qu'il ressort du texte même de l'acte attaqué, que la note technique a eu une incidence considérable quant à l'appréciation de sa réclamation concernant notamment la perte de luminosité, la perte de vue et le risque d'humidité; qu'il estime que, ce faisant, la première partie adverse a statué sans disposer de tous les éléments qu'elle avait jugé nécessaires à son appréciation (en l'espèce les remarques des riverains sur la perte de luminosité) et se réfère à cet égard à l'arrêt VRANCKX et CHOUCHANIK, n° 199.794 du 21 janvier 2010; qu'en tout état de cause, il se demande comment la commune pourrait justifier d'une analyse précise, concrète et correcte de la situation alors que sa décision de retrait du permis a lieu en même temps que la nouvelle décision d'octroi du permis;

Considérant que le requérant réplique que la note technique du 12 mars 2013 n'était pas jointe au courrier du 30 avril 2013 de notification du permis d'urbanisme litigieux; qu'il affirme à nouveau que les antécédents du dossier imposaient à la commune de soumettre cette note technique à la contradiction des

riverains, ce qu'elle n'a pas fait; qu'il constate que la note technique prend pour point de départ qu'il existe une distance de 16m70 entre l'immeuble litigieux et le groupe de maisons qui se trouve en face au nord, ce qu'il conteste;

Considérant que, dans le dernier mémoire, il réitère les mêmes arguments;

Considérant que l'article 4, 4° du CWATUPE dispose notamment que "durant l'enquête publique, les dossiers sont accessibles à la maison communale les jours ouvrables et un jour jusqu'à vingt heures ou le samedi matin ou sur rendez-vous"; qu'en l'espèce, le requérant ne prétend pas que le dossier de la demande de permis d'urbanisme n'était pas accessible à la maison communale durant l'enquête publique, ni que les éléments à fournir par le demandeur de permis pour que son dossier soit considéré comme complet au sens de l'article 285 du CWATUPE faisaient défaut dans le dossier mis à la disposition du public; que, partant, en ce qu'il dénonce la violation de l'article 4, 4° du CWATUPE, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le devoir de minutie, principe général de bonne administration, oblige l'autorité à procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision et à tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce;

Considérant que l'enquête publique a pour finalité de porter des informations à la connaissance de l'autorité et de permettre aux participants de formuler leurs observations et réclamations en connaissance de cause sur le projet présenté par le demandeur de permis et non pas de leur permettre de formuler des observations sur les avis sollicités par l'autorité et qui sont destinés à éclairer celle-ci; qu'il n'est pas nécessaire de recommencer l'enquête publique à l'occasion de la réfection d'un permis d'urbanisme annulé par le Conseil d'Etat ou retiré par son auteur lorsque, comme en l'espèce, le projet n'a fait l'objet d'aucune modification depuis l'arrêt annulant le premier permis; que les réclamants ont la possibilité, le cas échéant, de contester à l'occasion d'un recours dirigé contre une décision, la teneur ou l'exactitude des éléments d'information sur la base desquels elle a été prise, et de démontrer qu'ils ont induit l'autorité en erreur ou l'ont empêché de statuer en connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant fait grief de n'avoir pas pu faire valoir ses observations sur la note technique préalablement à la délivrance du permis litigieux mais n'expose pas celles-ci; que s'il dénonce une erreur quant à la distance

qui sépare le projet litigieux des maisons voisines, il ne précise toutefois pas qu'elle serait cette distance exacte; qu'à supposer ce grief fondé, le requérant ne démontre pas que la partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause sur la base des autres informations dont elle disposait; que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de la violation des articles 84 et 155,§ 2, 1° du CWATUPE et du principe de bonne administration; qu'il soutient que la première parte adverse a complètement perdu de vue que l'habitation litigieuse était déjà construite à l'époque où elle a statué sur la demande de permis, le 15 avril 2013, et que cette construction a donc été érigée sans aucune autorisation préalable; qu'il prétend qu'il appartenait à la commune de faire application de l'article 155, § 2, 1° du CWATUPE et d'exiger la remise des lieux dans leur pristin état; qu'il expose qu'en tout état de cause, en refusant sciemment de tirer les conséquences de l'érection des bâtiments litigieux par les demandeurs de permis avant d'obtenir une autorisation en bonne et due forme, la partie adverse méconnaît le principe de bonne administration qui impose de prendre une décision en pleine connaissance de cause; qu'il constate que l'acte attaqué ne mentionne nullement que l'habitation a été réalisée avant même la délivrance d'un quelconque permis;

Considérant que le requérant réplique que les travaux ont été réalisés sur base d'un premier permis qui a été retiré par la commune et dont elle a par conséquent admis le caractère illégal; qu'il en déduit qu'en l'espèce, la situation n'est pas régularisable; qu'il rappelle que l'article 155, § 5 du CWATUPE prévoit trois types de sanctions; qu'il estime qu'en l'espèce, eu égard au bâtiment érigé et à l'infraction commise, la remise en état des lieux sera la mesure de réparation la plus adéquate dès lors qu'on ne voit pas quels travaux d'aménagement permettraient de régulariser la situation;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant affirme que les parties intervenantes ont bien exécuté les travaux avant même la délivrance d'un quelconque permis;

Considérant que l'article 84, § 1er du CWATUPE dispose notamment ce qui suit :

" § 1er Nul ne peut, sans un permis préalable écrit et exprès du collège communal :

1° construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou de plusieurs installations fixes, démolir, reconstruire, apporter des transformations à un bâtiment existant, à l'exception des travaux d'entretien qui ne modifient en rien son aspect extérieur. Par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont

l'appui au sol assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé; […]";

que l'article 155, § 1er et § 2 du Code précité dispose, quant à lui, comme suit :

" § 1er. Le fonctionnaire délégué ou le collège communal, d'initiative ou dans le délai que lui fixe le fonctionnaire délégué, peuvent poursuivre devant le tribunal correctionnel l'un des modes de réparation visés au paragraphe 2 et s'en informent simultanément.

§ 2. Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collège communal :

1° soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive;
2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement;
3° soit le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction pour autant qu'il ne soit ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni classé.

[…]";

Considérant qu'il est erroné de considérer qu'il appartenait à la commune de faire application de l'article 155, § 2, 1° du CWATUPE et d'exiger la remise des lieux dans leur pristin état, la décision de poursuivre devant le tribunal correctionnel en cas d'infraction urbanistique constituant une simple faculté (et non pas une obligation) offerte à l'autorité par l'article 155, § 1er;

Considérant qu'en l'espèce, le collège communal a délivré le 9 juin 2008 un permis d'urbanisme aux intervenants; que les travaux autorisés ont été mis en œuvre à une date que les dossiers des parties ne permettent pas de déterminer; qu'en tout état de cause, le 13 avril 2013, soit à une époque où il n'est pas contesté que les travaux étaient entièrement réalisés sur la base du permis du 9 juin 2008, le collège communal a décidé, d'une part de retirer ce dernier permis, et d'autre part, de délivrer une nouvelle autorisation de bâtir; qu'il est donc inexact de soutenir que l'acte attaqué aurait dû mentionner "que l'habitation a été réalisée avant même la délivrance d'un quelconque permis";

Considérant que les travaux ayant été exécutés sur la base du permis du 9 juin 2008, ni le fonctionnaire délégué, ni le collège communal n'ont considéré qu'il y avait infraction urbanistique; qu'ils n'ont donc pas décidé de faire application de l'article 155, § 2, 1° du CWATUPE en exigeant la remise des lieux dans leur pristin état, mais ont au contraire décidé qu'il convenait de délivrer l'autorisation sollicitée par les intervenants; que la circonstance que la partie adverse ait retiré le précédent permis n'a aucune incidence sur la possibilité de délivrer un nouveau permis afin de corriger l'illégalité dénoncée par le requérant et reconnue par la première partie adverse à la suite du dépôt, le 27 février 2013, du rapport de l'auditeur chargé à

l'époque de l'instruction de l'affaire, et régulariser ainsi les travaux réalisés sur la base de ce précédent permis;

Considérant que le fait que le nouveau permis a été délivré le jour du retrait du précédent ne signifie pas que la partie adverse a agi dans la précipitation et sans disposer de tous les éléments d'information nécessaire en violation du "principe de bonne administration qui impose de prendre une décision en pleine connaissance de cause"; qu'elle a au contraire statué notamment sur la base d'une note complémentaire réalisée le 12 mars 2013 par le service urbanisme de la commune et dont le requérant n'établit pas le caractère erroné;

Considérant que le cinquième moyen 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 425 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le quinze juin deux mille seize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
Mme	BOLLY,	conseiller d'Etat,
Mme	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.