

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.200 du 23 juin 2016

A. 218.589/XIII-7591

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée ATM-PRO,**
ayant élu domicile
rue Saint-André 5-7
1400 Nivelles,

contre :

1. **la Ville de Genappe,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

LICOP Daniel,
ayant élu domicile chez
Mes Tanguy VANDENPUT et
Valérie ELOY, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 29 février 2016 par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) ATM-PRO qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé le 2 septembre 2015 par le collège communal de Genappe à Daniel LICOP et Nicoletta LA ROCCA ayant pour objet la régularisation de cinq habitations unifamiliales sur un bien situé Grand Route à Ways, cadastré section D, n° 97w;

Vu la requête introduite le 18 mars 2016 par laquelle Daniel LICOP demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 30 mai 2016 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 30 mai 2016 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, M. A. DUTRIEUX, gérant, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. ELOY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 du recours se présentent comme suit :

1. La S.P.R.L. ATM-PRO est usufruitière d'une ancienne ferme composée de plusieurs bâtiments et située Grand Route 111 à Ways.

En 2010, Daniel LICOP introduit une demande de permis d'urbanisme pour construire un immeuble de six appartements plus un abri pour vélos, compteurs de gaz et poubelles sur la parcelle voisine. Le permis est délivré le 22 septembre 2010. Il est attaqué en annulation et en suspension devant le Conseil d'Etat par Alexis DUTRIEUX, nu-propriétaire de la ferme et gérant de la S.P.R.L. ATM-PRO. L'affaire est enrôlée sous les références A. 199.241/XIII-5804.

Par un arrêt n° 214.643 du 14 juillet 2011, le Conseil d'Etat annule ledit permis au motif que le permis est motivé de manière inadéquate à propos de l'implantation du projet. En effet, les parties adverses affirmaient que la parcelle se situait en zone d'habitat à caractère rural alors que la lecture des plans déposés aurait

dû attirer leur attention sur l'empiètement éventuel du local technique dans la zone agricole.

2. Un second permis d'urbanisme délivré le 28 août 2013 autorise Daniel LICOP à construire cinq maisons unifamiliales sur la parcelle en question.

Aucun recours n'est introduit contre ce permis qui est dès lors définitif.

3. Suite à une erreur de mesurage, les maisons sont implantées à un niveau ne correspondant pas à celui repris au permis du 28 août 2013. Les deux premières maisons contiguës sont implantées environ 40 cm plus bas que le niveau repris au permis, les trois autres maisons également contiguës sont implantées de 40 à 70 cm plus haut que ce niveau.

4. Le 6 mai 2014, un procès-verbal est dressé et ordre est donné d'interrompre les travaux litigieux.

Le 25 septembre 2014, le fonctionnaire délégué et le collège communal proposent au maître de l'ouvrage de payer une amende transactionnelle d'un montant de 6.115,10 euros qui pourra être suivie par l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation.

5. L'amende ayant été payée, Daniel LICOP introduit le 19 novembre 2014 une demande de modification du permis d'urbanisme du 28 août 2013. Les modifications sont, en substance, les suivantes :

- le niveau d'implantation des maisons n^{os} 3,4 et 5 est 78 cm plus haut que prévu initialement;
- le niveau des maisons n^{os} 1 et 2 est 47cm plus bas que prévu initialement;
- l'habitation n° 5 garde son faîtage mais son niveau remontant de 78 cm, l'espace intérieur est réduit d'autant;
- la terrasse de l'habitation n° 5 est modifiée en prévoyant des escaliers d'accès;
- un drainage supplémentaire est posé derrière les maisons n^{os} 1 et 2.

Daniel LICOP dépose des plans complémentaires le 20 janvier 2015.

6. Une enquête publique est organisée du 9 au 24 février 2015. 107 réclamations sont réceptionnées, dont une émane de la requérante.

7. Le 22 juillet 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande.

8. Le collège communal octroie le permis modificatif le 2 septembre 2015. Il s'agit de l'acte attaqué. Celui-ci ne retire pas le permis du 28 août 2013 et précise que le principe des cinq maisons unifamiliales a été accepté dans ce permis, que celui-ci n'a fait l'objet d'aucun recours et qu'il a créé des droits acquis pour son titulaire.

9. Le 15 octobre 2015, la ville de Genappe notifie le permis du 2 septembre 2015 par courrier recommandé aux réclamants. Il est également affiché sur les lieux dès le 22 octobre 2015;

Considérant que, par une requête introduite le 18 mars 2016, Daniel LICOP, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que le premier auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement de procédure, estimant que le recours est irrecevable à défaut d'intérêt à agir;

Considérant que la partie intervenante soulève plusieurs exceptions, parmi lesquelles l'absence d'effet utile d'un arrêt d'annulation; qu'elle rappelle que l'intérêt à agir doit être examiné au regard des conséquences que la partie requérante peut attendre d'un éventuel arrêt d'annulation; qu'elle soutient qu'en l'espèce, l'annulation de l'acte attaqué n'emportera aucun avantage dans le chef de la partie requérante, le permis se limitant à modifier le permis initial du 28 août 2013, la construction de cinq maisons unifamiliales étant définitivement acquise à défaut de recours contre ce permis initial; qu'elle estime que les modifications minimales autorisées par l'acte attaqué, qu'il rappelle, ne sont pas de nature à impacter davantage la situation de la partie requérante que le permis du 28 août 2013; qu'elle précise que si le niveau d'implantation des maisons projetées fut tantôt rehaussé, tantôt abaissé, tant la hauteur que le volume des maisons restent inchangés à l'exception de la maison n° 5 dont le volume est diminué; qu'elle observe que toutes les lésions alléguées telles que l'infrastructure d'égouttage, la densité autorisée du projet, les incidences en termes de circulation routière, résultent du seul permis d'urbanisme du 28 août 2013 qui est définitif; qu'elle soutient que, dans ces circonstances, la partie requérante ne peut raisonnablement prétendre que sa situation se trouverait améliorée par l'annulation du permis de régularisation attaqué;

Considérant que la partie requérante justifie son intérêt par le fait qu'elle est usufruitière de la parcelle immédiatement voisine;

Considérant qu'aux termes de l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, le recours en annulation est ouvert à toute personne qui justifie d'une lésion ou d'un intérêt, c'est-à-dire à toute personne à laquelle un acte administratif est susceptible de causer grief; que l'intérêt justifiant le recours pour excès de pouvoir doit être direct, personnel, actuel, certain et légitime; que l'annulation de l'acte attaqué doit être susceptible de présenter un avantage à la partie requérante;

Considérant, en l'espèce, que les modifications d'implantation introduites par le permis attaqué sont les suivantes :

- pour les maisons n^{os} 1 et 2, l'implantation se fait 47 cm plus bas que le niveau initial; à supposer qu'elle soit perceptible depuis la propriété de la partie requérante, cette différence de niveau est avantageuse puisqu'elle allège l'impact visuel de ces deux maisons; le retour au permis de 2013 serait, de ce point de vue, moins favorable pour la requérante;
- pour les maisons n^{os} 3, 4 et 5, l'implantation se fait 78 cm plus haut que le niveau initial; toutefois, pour la maison n° 5 qui est la plus proche de l'habitation dont la requérante est usufruitière, il est prévu le maintien du faîtage original à 112,82 mètres, l'espace intérieur étant réduit, ce qui ressort du plan intitulé "Modes de réparation - Implantation et rapport urbanistique", qui mentionne expressément que "la hauteur sous gouttière et faîtage de l'habitation n° 5 respecte les hauteurs du permis initial" et que "cette maison présentant dès lors une volumétrie amoindrie comporte deux chambres au lieu de trois à l'étage";
- les plans du premier et du second permis mis en perspective montrent le "décrochage" de hauteur entre la maison n° 5 et les maisons n^{os} 3 et 4, qui neutralise totalement la régularisation de l'erreur d'implantation de la maison n° 5; seule une différence de hauteur de 78 cm est maintenue pour les maisons n^{os} 3 et 4; cette différence qui ne se marquera que de profil, en arrière-plan et à une distance d'environ 20 mètres par rapport à la maison de la requérante, à supposer qu'elle soit perceptible compte tenu notamment du relief du sol, est négligeable;

Considérant que, dès lors, la qualité de voisin ne peut, à elle seule, déterminer l'intérêt au recours; que la partie requérante n'établit pas que les modifications minimales apportées au projet lui serait plus préjudiciable que le projet autorisé par le permis initial qu'elle n'a pas critiqué;

Considérant que les autres griefs énoncés, touchant à la densité du projet (5 maisons), à ses incidences en termes de circulation routière et à l'égouttage ne sont pas liés à l'acte attaqué mais au premier permis d'urbanisme qui est toujours en

vigueur dans l'ordonnancement juridique, ou relèvent d'un éventuel défaut d'exécution de celui-ci;

Considérant qu'ainsi, il faut constater que l'annulation de l'acte attaqué ne supprimerait pas la cause des inconvénients que la partie requérante fait valoir et qui tiennent à la situation créée par le permis du 28 août 2013 qui constitue en réalité la décision qui lui fait grief, qu'elle n'a pas attaquée en temps utile et qui est actuellement définitive; qu'elle n'a pas d'intérêt au recours qui est, partant, irrecevable;

Considérant que les conclusions de l'auditeur, proposant le rejet du recours en annulation, peuvent dès lors être suivies; qu'il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension;

Considérant qu'il y a lieu d'allouer à la seconde partie adverse l'indemnité de procédure qu'elle sollicite à concurrence du montant de base de 700 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Daniel LICOP est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la Région wallonne, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois juin deux mille seize par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.