CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.290 du 27 octobre 2016

A. 216.464/XIII-7371

En cause : **MOUTIAUX** Olivier,
ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 juillet 2015 par Olivier MOUTIAUX qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire de la Région wallonne du 19 mai 2015 qui, statuant sur recours, refuse le permis d'urbanisme pour la régularisation des transformations d'une habitation unifamiliale, relatif à un bien situé à Rebecq, rue Trieu du Bois, n° 50, cadastré section B, n° 28m;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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 19 septembre 2016 informant les parties que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 17 octobre 2016 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M^me^ GUFFENS, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me L. CECI, loco Me F. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, 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 faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 10 février 2011, le collège communal de Rebecq délivre à Olivier MOUTIAUX et Carla SAIRAIVA AMORIM un permis d'urbanisme pour la transformation d'une habitation sise rue Trieu du Bois, 50, cadastré 1^ère^ division, section B, n° 28m. Cette décision est motivée notamment comme suit :

" […]

Considérant que l'extension projetée consiste à ajouter un volume secondaire sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 5,08 m de façon à y aménager une cuisine au rez-de-chaussée et une chambre et une salle-de-bain à l'étage; que celle-ci met en œuvre la brique crépie de ton clair comme matériaux de parement et la toiture plate comme matériaux de couverture;

Considérant que la présente demande vise également à démolir et à reconstruire les annexes existantes, ainsi qu'à prolonger de 3,97 m les dites annexes;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 octobre 2010 au 26 octobre 2010;

Considérant qu'une lettre de remarques et/ou de réclamations a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la réclamation peut se résumer de la manière suivante :
- perte d'ensoleillement pour la baie de l'étage;
- perte de vue et de luminosité pour le rez-de-chaussée;
- construction d'une partie des annexes sur la parcelle voisine;

Considérant que la réclamation sur la construction de la parcelle voisine ne peut être retenue dans la mesure où la construction de la partie annexe n'est pas réalisée dans le prolongement du mur mitoyen; qu'il existe bien un décrochement de 40 cm; qu'un plan de mesurage le confirme;

Considérant que la réclamation sur la perte de vue et de luminosité au rez-de-chaussée ne peut être retenue dans la mesure où la situation existante est inchangée et dans la mesure où le réclamant crée le sentiment qu'il qualifie de «goulet sombre» par ses propres annexes profondes;

Considérant par contre que la réclamation est pertinente concernant la baie de l'étage et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

[…]

Considérant qu'en séance du 17 novembre 2010; le collège communal a invité le demandeur à produire des plans reprenant les modifications proposées ci-dessus à savoir :

1. Supprimer l'étage sur la partie située à la limite de la parcelle cadastrée 1ère division section B n° 27H2;
2. Adapter la hauteur du mur mitoyen à la hauteur de l'acrotère des annexes; ainsi qu'un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences, conformément à l'article 116, § 6 du CWATUPE et de mettre le dossier en attente;

[...]

Considérant que les plans modifiés rencontrent les attentes du collège communal;

Considérant que la dérogation sur le développement sur deux niveaux et sur la superficie des annexes peut être autorisée dans la mesure où l'habitation existante ne répond pas aux critères d'espace d'une famille actuelle;

Considérant que la dérogation sur les matériaux de parement peut être autorisée dans la mesure où l'usage d'un crépi de ton clair apporte de la lumière à la cour et une touche contemporaine à l'ensemble;

Considérant que de par l'implantation choisie, de par les matériaux mis en œuvre et de par le gabarit proposé, l'extension projetée s'intègre au bâtiment existant;

Considérant l'amélioration de la situation existante;

Considérant qu'en séance du 22 décembre 2010, le collège communal a émis un avis favorable sous réserve de :

- […]
- Aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol;
- […]

DECIDE :

Article 1. Le permis d'urbanisme sollicité par M et Mme MOUTIAUX - SARAIVA AMORIM est octroyé sous réserve de respecter l'avis émis par le Collège communal en séance du 22 octobre 2010 et repris ci-dessus".

2. Les travaux réalisés par Olivier MOUTIAUX et Carla SAIRAIVA AMORIM ne sont pas conformes aux travaux autorisés en ce qui concerne le parement de l'extension, la couverture de la toiture, les menuiseries extérieures, les baies, la hauteur du volume annexe et de l'extension, les abords et les clôtures.

3. Ils donnent lieu à un litige civil entre les demandeurs de permis et Frédéric DANIELS, propriétaire de la maison voisine située au n° 52 de la rue Trieu du Bois. Ce litige porte sur le choix et la mise en œuvre du parement du mur vers la propriété de Frédéric DANIELS et sur l'emplacement exact de la limite de propriété. Le 30 janvier 2012, la justice de Paix du canton de Tubize transmet à Frédéric DANIELS, un procès-verbal de visite des lieux faisant suite à un jugement du 13 décembre 2011.

4. Le 1er octobre 2014, Olivier MOUTIAUX et Carla SAIRAIVA AMORIM introduisent une demande de permis de régularisation de la transformation de l'habitation sise rue Trieu du Bois, 50.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981.

Il est également situé en zone d'habitations contiguës en ruban et en zone de cours et jardin au plan communal d'aménagement n° 2 "PUHAIN" approuvé par arrêté royal du 22 février 1960. Le projet litigieux déroge à plusieurs égards aux prescriptions de ce plan communal d'aménagement (P.C.A.). Ledit P.C.A. a été abrogé par décision du conseil communal du 19 novembre 2014, laquelle a été approuvée par arrêté ministériel du 23 juillet 2015.

5. Le 20 octobre 2014, la commune de Rebecq accuse réception du dossier incomplet de la demande. Elle précise aux demandeurs de permis ce qui suit :

" Il manque en effet les plans relatifs aux clôtures qui nécessitent une demande de permis en dérogation au PCA n° 2 Puhain. Aussi lors d'une récente enquête publique relative à une demande de permis sur le bien sis 52, rue du Trieu du Bois, vous faisiez mention d'un dossier déposé auprès de la Justice de Paix de Tubize pour un problème de mitoyenneté. Il serait utile d'apporter dès à présent des informations à sujet pour éclairer l'autorité administrative qui doit statuer sur la présente demande de permis".

6. Une enquête publique est organisée du 5 au 20 novembre 2014, pour les motifs suivants :

" Dérogation au PCA n° II «Puhain» daté du 22.02.1960 :

- clôture constituée d'un muret de 40 cm surmonté d'un treillis ou fil;
- annexes de maximum 25 m² traitées dans le même genre que la construction principale dans zone de cours et jardins;
- art 330-2° : profondeur supérieure à 15 m de l'alignement et dépassement de 4m des constructions situées sur les parcelles voisines;

Et présente les caractéristiques suivantes :

- hauteur du muret supérieure à 40 cm au vu de la déclivité du terrain;
- annexe de 35 m² à toiture plate dans zone de cours et jardins".

L'enquête suscite deux lettres de réclamations.

7. Le 1er décembre 2014, le collège communal de Rebecq émet un avis défavorable sur la demande.

8. Le 8 janvier 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la dérogation sollicitée ainsi que sur le projet.

10. Le 19 janvier 2015, le collège communal de Rebecq refuse le permis d'urbanisme sollicité.

11. Le 25 février 2015, les consorts MOUTIAUX-SAIRAIVA AMORIM introduisent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 26 février 2015.

12. Le 20 mars 2015, le conseil des consorts MOUTIAUX-SAIRAIVA AMORIM transmet à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), direction juridique des recours et du contentieux, une note d'argumentation en vue de l'audition prévue le 23 mars 2015.

13. Le 23 mars 2015, la commission d'avis sur les recours émet l'avis favorable suivant :

" Compte tenu de ce que la demande de permis d'urbanisme dont recours a pour objet la régularisation après travaux et la pose de clôture;

[…]

Compte tenu de ce que force est de constater que la parcelle a fait l'objet d'un remaniement de terre et de modification du relief du sol; que cependant indépendamment de ces mouvements, le terrain naturel présente une pente descendante vers le voisin de gauche; que les jardins en terrasses peuvent se concevoir moyennant un muret de soutènement; que le type d'aménagement réalisé ne contrarie pas le bon aménagement des lieux;

Compte tenu cependant de ce que le demandeur a surélevé sa terrasse de telle sorte qu'elle surplombe le jardin voisin et offre dès lors des vues plongeantes sur l'espace de cours du voisin; que les demandeurs prévoient une palissade en bois de 2 mètres de haut afin de briser la vue; que cette dernière n'est pas conforme au PCA mais permet de garantir une intimité entre voisins sans compromettre les lignes de force du paysage étant donné la relation directe avec l'habitat;

La Commission émet un avis favorable".

14. Le 8 mai 2015, la DGO4 propose au Ministre de refuser le permis.

15. Le 19 mai 2015, le Ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" […]

Considérant que la DGO4, Direction des recours et du contentieux propose à l'autorité de recours de refuser le permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs repris ci-après :

« […]

Considérant que la demande vise la régularisation de la transformation d'une habitation unifamiliale réalisée non conformément au permis d'urbanisme précédemment délivré en date du 10 février 2011 ainsi que la régularisation de travaux de clôture en cours avec modifications de relief du sol;

Considérant qu'il y a lieu de regretter la politique du fait accompli en l'espèce; qu'une telle situation ne peut infléchir l'autorité dans sa prise de décision;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement sur les points suivants :

1) l'extension de l'habitation sous forme de volumes secondaires en zone de cours et jardins non destinée à cet effet : seules les petites dépendances (= volumes annexes) à usage de garage ou réduit de gabarit limité y sont autorisées (25 m² de surface max et 3 m de hauteur max.) (article 7);

2) la réalisation de types de clôtures non admis en zone de cours et jardins :

- pilastres d'une hauteur de 1,00 m au droit de la terrasse;
- murets en blocs de béton, sur une hauteur pouvant atteindre 1,00 m en limite arrière, rehaussés d'une clôture en treillis d'une hauteur de 1,60 m (article 7);
- la modification du relief du sol avec création de murs de soutènement à la limite de propriété en zone de cours et jardins (article 7);

Considérant que l'article 113 alinéa 1er du Code dispose que :

[…]

Considérant que l'article 114 du Code mentionne que :

[…]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, conformément à l'article 330, 2° et 11° du Code, du 5 au 20 novembre 2014;

Considérant, cependant, que l'enquête publique réalisée ne vise pas toutes les dérogations aux prescriptions du P.C.A. engendrées par les modifications apportées au permis initial;

Considérant que deux réclamations ont été introduites par les deux voisins directement concernés; qu'ils dénoncent notamment les éléments suivants :

- les plans des murets ne correspondent pas à la réalité;
- les matériaux utilisés pour le muret sont médiocres;
- la construction présente un caractère inesthétique ;
- le placement prévu de garde-corps sur la terrasse et entre les limites mitoyennes;
- la modification du relief du sol;

Considérant qu'une procédure judiciaire est en cours entre les propriétaires voisins du n° 52 et les demandeurs; que le dossier est en attente de la désignation d'un expert;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué, daté du 8 janvier 2015, est défavorable;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

Considérant qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que l'extension de l'habitation en zone arrière de cours et jardins a été précédemment autorisée; que néanmoins les hauteurs des volumes admis étaient nettement moins importantes; que les hauteurs telles que réalisées sont sources de nuisances évidentes pour les biens voisins sis de part et d'autre (vues, éclairage, ensoleillement,…); qu'il y a dès lors lieu de revenir aux gabarits initialement autorisés;

Considérant que le reprofilage général du terrain sur toute la profondeur de la parcelle avec création d'un mur de soutènement périphérique en blocs de béton surmontés d'un treillis à limites de propriété ne constitue pas un aménagement respectueux de la configuration des lieux; qu'il y a lieu de revenir au niveau du trottoir naturel d'origine avec, comme le suggère fort justement le collège communal dans sa décision, une clôture en treillis d'une hauteur maximum de 1,60 m à partir du sol naturel initial et éventuellement un soubassement en dalles de béton de hauteur limitée pour reprendre les différences de niveau entre les parcelles;

Considérant que la réalisation d'une terrasse surélevée à limite de propriété clôturée par des pilastres décoratifs en béton permet des vues plongeantes directes sur le fonds voisin; que la terrasse doit être limitée, comme dans le projet précédemment autorisé, la profondeur de l'annexe existante sur le fonds voisin (soit une profondeur de 5,50 m mesurée à partir du mur extérieur de la cuisine) et le surplus de la terrasse démonté avec reprofilage du terrain au niveau du sol naturel»;

Considérant que l'autorité de recours partage la position développée par la DGO4, Direction juridique, des recours et du contentieux; qu'elle estime que celle-ci constitue une motivation adéquate;

Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme".

16. Cette décision est notifiée le 20 mai 2015 aux consorts MOUTIAUX-SAIRAIVA AMORIM;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de fait, de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des principes généraux du droit d'égalité et de non-discrimination, de sécurité juridique et de légitime confiance, de la violation du principe de bonne administration, de l'insuffisance et de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir;

que, dans une première branche, il soutient que les considérations de fait de l'acte attaqué relatives à la configuration des lieux et à l'existence de nuisances sont erronées et contraires aux éléments repris dans le permis d'urbanisme du 10 février 2011 et dans l'avis favorable de la commission d'avis sur les recours; qu'il affirme que la partie adverse n'a pas tenu compte de la configuration des lieux telle que représentée par les plans et les photographies déposés dans le cadre de la procédure de recours, que les modifications apportées au projet autorisé sont mineures, justifiées et n'ont qu'un impact marginal sur le projet autorisé le 10 février 2011, qui est pratiquement identique; qu'il précise que la demande de régularisation porte sur le parement de l'extension, la couverture de la toiture, les menuiseries extérieures, les dimensions des baies, ainsi que sur la hauteur du volume annexe et de l'extension, les abords et les clôtures; que, selon lui, la situation existante ne crée pas de nouvelles nuisances de sorte que l'appréciation de la partie adverse concernant les caractéristiques du projet et son intégration dans le cadre bâti et non bâti, ainsi que sa compatibilité avec les parcelles voisines est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation;

qu'il soutient que la modification de la hauteur du volume annexe fait suite à une demande de la commune qui a sollicité l'adaptation de la hauteur du mur mitoyen à la hauteur de l'acrotère des annexes, ce qui explique la différence obtenue, et que la modification de la hauteur du "volume extension" résulte de contraintes techniques liées à la configuration du bâtiment existant et à la différence de niveau entre celui-ci et l'extension et qui ont obligé le requérant à augmenter la hauteur sous plafond de la chambre pour permettre le passage entre les deux volumes; qu'à son estime, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation et une erreur dans les motifs lorsqu'elle indique que la hauteur des volumes serait "nettement plus importante" actuellement et causerait des nuisances évidentes pour le voisinage alors que la situation actuelle est quasi identique aux travaux autorisés par le permis du 10 février 2011; qu'enfin, il soutient que la motivation de l'acte attaqué est contradictoire par rapport aux motifs du permis du 10 février 2011 qui juge le projet conforme au bon aménagement des lieux alors que le projet refusé ne diffère que très légèrement de ce dernier, ce qui implique que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate;

qu'il fait valoir que la modification des abords et des clôtures est due au profil naturel du terrain du requérant qui ne correspondait pas à celui qui avait été prévu dans le permis du 10 février 2011 et des différences de niveaux entre les propriétés voisines de sorte que la clôture en plaques de béton a dû être remplacée par des murets en blocs afin de soutenir la cour arrière et les terres des jardins; qu'il estime que la partie adverse a également commis une erreur manifeste en considérant que l'aménagement actuel ne respecterait pas la configuration des lieux puisque la situation avant travaux présentait déjà une situation de "rupture" entre les fonds voisins et que l'installation de murets de soutènement se justifiait en raison de la configuration particulière de la parcelle litigieuse, s'agissant d'une contrainte technique; qu'il relève qu'en toute hypothèse, l'installation de ces murets est dispensée de permis d'urbanisme en application de l'article 262, 5° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP);

qu'il ajoute que cette erreur est d'autant plus manifeste que l'avis de la commission d'avis sur les recours avait indiqué que l'aménagement envisagé était nécessaire eu égard à la configuration des lieux et conforme à un bon aménagement de la parcelle de sorte qu'il appartenait à la partie adverse de motiver adéquatement les raisons pour lesquelles elle considérait devoir s'écarter de cet avis;

qu'il soutient par ailleurs que les modifications de relief du sol sont très limitées (30 cm maximum), et nécessaires en raison de la configuration des lieux puisqu'il s'agissait de la seule manière de remettre en état le terrain, que le retour au niveau du trottoir naturel d'origine, et donc un rehaussement du terrain, proposé par la partie adverse engendrerait des nuisances supplémentaires pour le voisinage, dont les terrains se retrouveraient alors plus bas, et une rupture importante du cadre bâti et non bâti existant, de sorte que la partie adverse n'a pas correctement apprécié le projet et a, à nouveau, commis une erreur manifeste d'appréciation d'autant plus grave qu'elle s'écarte, sans motivation sur ce point, de l'avis de la commission d'avis sur les recours;

qu'il relève que l'article 84, § 1er, 8° du CWATUP n'exige l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme qu'en cas de modification sensible du relief du sol, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

qu'enfin, en ce qui concerne les vues, il soutient que la dalle installée s'implante exactement à l'endroit où se trouvait la terrasse préexistante, ce qui implique que le projet litigieux ne crée aucune nouvelle vue et ne modifie pas la situation existante sur ce point de sorte que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate et procède d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'il affirme que la seule modification par rapport à la situation initiale consiste en une légère rehausse limitée à la largeur de la

dalle installée à l'arrière de l'immeuble et qu'afin de briser la vue, une palissade en bois de 2 mètres de haut est prévue qui, certes, n'est pas conforme au P.C.A. mais qui permet toutefois de garantir une intimité entre voisins sans compromettre les lignes de force du paysage; qu'il estime que la partie adverse n'a cependant pas indiqué en quoi cet élément devait être écarté pour justifier un refus de permis;

que, dans une seconde branche, le requérant soutient que l'acte attaqué refuse un projet quasi identique à celui qui fait l'objet du permis d'urbanisme délivré le 10 février 2011 puisqu'il vise uniquement à régulariser de légères modifications apportées à l'extension construite en vertu de celui-ci ainsi que des aménagements extérieurs, et modifie quelque peu la cour aménagée à l'arrière du bâtiment; qu'il estime que la partie adverse ne pouvait pas considérer que la hauteur des volumes serait nettement plus importante et qu'elle causerait des nuisances pour le voisinage, ces deux volumes n'étant que légèrement agrandis par rapport au projet autorisé par le permis du 10 février 2011; qu'il affirme que le terrain présente quasiment la même pente qu'à l'origine, le relief n'ayant été modifié que de 30 cm maximum et que la dalle de la terrasse s'implante exactement à l'endroit où se trouvait la terrasse préexistante, ce qui implique qu'à l'exception d'une légère rehausse, la situation après travaux est similaire à la situation autorisée et n'implique aucune nouvelle nuisance pour le voisinage;

qu'il estime que l'acte attaqué applique un traitement différencié à des situations identiques ou à tout le moins substantiellement comparables, ce qui constitue, selon lui, une violation des articles 10 et 11 de la Constitution et du principe d'égalité et de non-discrimination;

qu'il relève qu'en outre, l'acte attaqué ne contient aucune motivation permettant de justifier le refus du projet litigieux malgré des caractéristiques similaires au projet autorisé le 10 février 2011, en violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant qu'en réplique, quant à la première branche, le requérant estime qu'il ne tente pas de substituer son appréciation à celle de l'autorité mais démontre au contraire que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en analysant les modifications apportées au projet autorisé par le précédent permis, et qu'elle s'est fondée sur des motifs erronés pour refuser le permis sollicité;

qu'il soutient, concernant la hauteur des volumes construits, que le caractère limité des modifications apportées au projet est une donnée objective, qui peut être appréciée à la lecture des plans et du dossier de demande de permis ainsi que du

tableau repris dans le mémoire en réponse de la partie adverse; que, selon lui, même si les volumes ont été rehaussés, cette modification ne représente pas un changement important susceptible de créer de nouvelles nuisances, évidentes, pour le voisinage immédiat; qu'il conclut que la motivation de l'acte attaqué n'est donc pas adéquate, notamment au regard des motifs invoqués dans le permis délivré le 10 février 2011; qu'il ne comprend pas pourquoi un projet qui ne diffère que légèrement d'un projet autorisé et qui ne crée pas de nuisances plus importantes que celles existantes ne pouvait être autorisé; qu'il soutient qu'en arrivant à une telle conclusion, la partie adverse n'a pas correctement apprécié son projet et a commis une erreur manifeste d'appréciation;

que, concernant la modification du relief du sol, il répète son argumentation; qu'il ajoute que ni la commune de Rebecq, ni la partie adverse ne parviennent à démontrer qu'il aurait procédé à une modification sensible du relief du sol soumise à permis d'urbanisme, puisqu'elles se fondent uniquement sur le fait que le terrain concerné est en pente alors que cette situation est antérieure aux travaux réalisés; qu'il estime qu'en outre, aucun élément ne permet de comprendre en quoi la configuration des lieux, après travaux, ne serait pas conforme à un bon aménagement des lieux, étant donné que le projet prend en considération une situation de rupture existante entre les fonds voisins, comme le démontrent les photographies; qu'il soutient que non seulement les motifs invoqués par la partie adverse ne sont pas adéquats et sont erronés, mais qu'elle n'a pas correctement apprécié la configuration des lieux, commettant une erreur manifeste d'appréciation d'autant plus grave qu'elle propose des aménagements qui reviendraient à aggraver la situation des fonds voisins;

que, concernant les murets, il répète son argumentation;

que, concernant les vues, il répète que la situation après travaux ne modifie pas les nuisances causées par la situation avant travaux, comme le démontrent les photographies produites; qu'il rappelle qu'en outre, un aménagement avait été proposé pour limiter les nuisances existantes, et donc améliorer la situation avant travaux, ce qui a été écarté sans justification de sorte que la partie adverse n'a pas correctement apprécié le projet et a commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant ce projet sur la base de nuisances identiques à la situation avant travaux;

que, quant à la seconde branche, il réitère l'argumentation contenue dans la requête en annulation; qu'il estime que la partie adverse a non seulement méconnu le principe d'égalité mais également les principes de sécurité juridique et de confiance légitime qui lui imposent d'assurer une stabilité et une certaine prévisibilité de ses décisions afin d'éviter d'induire le citoyen en erreur; qu'en outre, selon lui, elle aurait

dû motiver adéquatement son changement d'attitude, ce qu'elle n'a pas fait, ce qui confirme l'illégalité de l'acte attaqué;

Considérant que, dans son dernier mémoire, s'agissant de la première branche, concernant la hauteur des annexes, le requérant souligne qu'il appartient au Conseil d'Etat de déterminer si l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué selon laquelle les hauteurs autorisées par le permis initial étaient "nettement moins importantes" que celles réalisées, est ou non erronée et si elle pouvait justifier ou non la décision attaquée; que, s'agissant des nuisances invoquées par la partie adverse, il soutient que celle-ci n'indique pas en quoi ces nouvelles nuisances, limitées, s'opposeraient à l'autorisation du projet ni pourquoi elle s'écarte sur ce point de l'appréciation portée par le collège communal qui a estimé que ces nuisances étaient limitées;

que, quant aux prétendues modifications de relief du sol, il répète l'argumentation contenue dans ses écrits de procédure; qu'il produit aussi un nouveau relevé des niveaux qui justifie l'existence d'une situation de "rupture" entre les fonds voisins, avant la réalisation des travaux et qui, combiné avec les photographies, indique que la modification du relief du sol a été très limitée;

que, quant aux murs de soutènement, il renvoie au nouveau relevé des niveaux précité qui confirme la nécessité de l'aménagement des murs de soutènement; qu'il répète que la partie adverse ne pouvait dès lors considérer que cet aménagement ne serait pas respectueux de la configuration des lieux;

que, quant aux prétendues vues, qui pourraient, selon lui, être limitées par des palissades en bois qui lui ont été refusées, il signale que le P.C.A. qui les interdisait, a été abrogé et que la commune "a déjà accepté" la mise en place de ladite palissade;

que, s'agissant de la seconde branche, le requérant répète l'argumentation contenue dans sa requête et son mémoire en réplique;

Considérant, sur la première branche du moyen unique, que l'article 262, 5°, e), du CWATUP dispense de permis d'urbanisme "tout aménagement réalisé en zone d'habitat, en zone d'habitat à caractère rural […] qui vise : les clôtures de 2,00 m de hauteur maximum constituées au moyen de haies vives d'essences régionales ou de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 0,50 m de hauteur maximum, ou par une ou deux traverses horizontales, ainsi que les portiques et portillons d'une hauteur maximale de 2,00 m permettant une large vue sur la propriété";

Considérant que, conformément à l'article 84, § 1er, 8°, du CWATUP, un permis préalable est requis pour modifier sensiblement le relief du sol; que le législateur ne définit pas ce qu'il faut entendre par "sensiblement"; qu'il revient dès lors à l'autorité administrative compétente, en vertu de son pouvoir d'appréciation, de déterminer dans chaque cas l'importance de la modification envisagée et donc l'obligation ou non de l'obtention d'un permis préalable; que le caractère sensible de la modification doit néanmoins s'apprécier en fonction de l'ensemble des caractéristiques du terrain et non en isolant l'une ou l'autre de celles-ci;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle; que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'Etat, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que, lorsque les parties requérantes opposent à la conception de l'autorité leurs propres conceptions, le Conseil d'Etat n'a pas à privilégier l'une ou l'autre; qu'il ne suffit donc pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure, dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué précise que la demande vise la régularisation de la transformation d'une habitation unifamiliale réalisée non conformément au permis d'urbanisme précédemment délivré le 10 février 2011, ainsi que la régularisation de travaux de clôture en cours avec modifications du relief du sol; qu'il considère, à juste titre, qu'il y a lieu de regretter la politique du fait accompli et qu'une telle situation ne peut infléchir l'autorité dans sa prise de décision;

Considérant que le Ministre constate que le projet déroge aux prescriptions du P.C.A. en ce qu'il prévoit, dans la zone de cours et jardins, une extension de l'habitation sous forme de volumes secondaires de plus de 25 m², le placement de pilastres d'une hauteur de 1,00 mètre au droit de la terrasse, la réalisation de murets en blocs de béton sur une hauteur pouvant atteindre 1,00 mètre en limite arrière ainsi que la modification du relief du sol avec création de murs de soutènement de la terrasse à la limite de propriété en zone de cours et jardins;

Considérant s'agissant de la hauteur des bâtiments, que le Ministre estime tout d'abord que les hauteurs des volumes construits dans la zone de cours et jardins sont "nettement plus importantes" que les hauteurs autorisées par le collège

communal dans le permis du 10 février 2011, et que ces hauteurs sont sources de nuisances évidentes pour les biens voisins sis de part et d'autre (vues, éclairage, ensoleillement,…) de sorte qu'il convient de revenir aux gabarits initialement autorisés;

que des différences de hauteurs sont avérées par les plans qui accompagnent la demande de permis de régularisation (notamment le plan 4.3.5); que les différences chiffrées dans le mémoire en réponse de la partie adverse ne sont pas contestées par le requérant, les différences à l'acrotère allant de 30 à 34 cm en plus;

qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de déterminer si les différences entre les hauteurs autorisées et celles qui ont été réalisées sont de grande ou de minime importance; qu'il convient en revanche de constater que l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste, que ces différences de hauteur sont, eu égard au contexte urbanistique existant, de nature à engendrer, pour les constructions voisines, des nuisances plus importantes que celles précédemment admises par le collège communal, et que ces nuisances supplémentaires contreviennent au bon aménagement des lieux;

que la circonstance que les nuisances épinglées par la partie adverse en termes de pertes de vues, de luminosité et d'ensoleillement résultaient déjà - mais nécessairement dans une moindre mesure -, du précédent projet autorisé et avaient été jugées admissibles par le collège communal, ne permet pas d'établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse, celle-ci n'étant en effet pas tenue par cette appréciation et pouvant considérer, sans commettre d'erreur, qu'une aggravation des inconvénients résultant du précédent projet - la réalité de ceux-ci n'étant au demeurant pas contestée par le requérant - n'était pas admissible, comme l'estime du reste également le collège communal lui-même et le fonctionnaire délégué;

qu'au demeurant, la circonstance que l'autorité de recours ne partage pas, en opportunité, l'appréciation du bon aménagement des lieux portée par l'autorité de première instance sur un autre projet, à le supposer même similaire, n'a pas pour effet de rendre la motivation de l'acte attaqué inadéquate; qu'il y a lieu de rappeler que le collège communal avait, dans le cadre de la procédure administrative qui a donné lieu au permis délivré le 10 février 2011, jugé pertinente la réclamation d'un voisin relative à la perte d'ensoleillement pour la baie de l'étage de sa maison, et sollicité la production de nouveaux plans supprimant l'étage en projet sur la partie située à la limite de la parcelle;

que, par ailleurs, il ressort de la motivation du permis délivré le 10 février 2011 que le collège communal avait également invité le requérant à produire des plans modifiés concernant "l'adaptation de la hauteur du mur mitoyen à la hauteur de l'acrotère des annexes" et que des plans modifiés répondant aux attentes du collège communal avaient bien été produits; que, toutefois, ces plans modifiés n'ont pas été respectés par le requérant; que, partant, "l'argument selon lequel la modification de la hauteur du volume annexe fait suite à une demande de la commune qui a sollicité l'adaptation de la hauteur du mur mitoyen à la hauteur de l'acrotère des annexes" ne permet pas de justifier le non respect des travaux autorisés à cet égard;

que, concernant la hauteur de l'extension, la circonstance que l'autorité a imposé le retour aux gabarits initialement autorisés, ne signifie pas qu'elle n'aurait pas eu égard aux contraintes techniques rencontrées par le requérant lors de la réalisation des travaux, ce dernier restant en défaut de démontrer que l'existence de différences de niveau entre les deux volumes impliquaient nécessairement la modification de la hauteur totale de la construction; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est donc démontrée à cet égard;

Considérant que, s'agissant de la modification des abords, qu'il ressort du dossier photographique et des plans déposés par le requérant que l'annexe et la terrasse existantes et à démolir étaient situées de plain pied par rapport au bâtiment principal, sur un terrain légèrement en pente, ledit terrain semblant en revanche accuser une pente plus importante au-delà de ces éléments; que la terrasse existante s'étendait sur toute la profondeur de l'annexe à démolir;

qu'il n'est par ailleurs pas contesté que le projet autorisé prévoyait une terrasse de 5,50 mètres de profondeur, soit une profondeur à peu de choses près identique à celle de la terrasse existante à démolir, et qui n'accusait donc pas de dénivelé significatif; qu'en revanche, la terrasse autorisée ne s'étendait pas sur toute la profondeur de l'annexe en projet, laquelle est plus profonde que l'annexe démolie;

qu'il y a lieu aussi de rappeler que le permis délivré par le collège communal était expressément assorti de la condition d'aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol;

que, toutefois, comme le relève le collège communal dans sa décision de refus de permis, la terrasse réalisée est située de plain pied à partir du mur extérieur du volume principal, et "arrive perchée" à 73 cm du sol naturel du jardin, ce qui entraîne des ruptures de pentes avec les biens voisins; que ces ruptures de pentes sont donc forcément plus importantes que les ruptures de pentes existantes avant travaux; qu'elle s'étend par ailleurs sur toute la profondeur de la nouvelle annexe;

que la modification des abords semble donc résulter de la construction d'une terrasse plus profonde que celle autorisée, à un endroit où la pente naturelle du terrain est plus importante, sans que cette terrasse, qui n'est pas en pente, ne suive le profil naturel de celui-ci; que la construction de cette terrasse a donc nécessité une modification du relief du sol ainsi que la construction de murs de soutènement en dessous de celle-ci;

Considérant qu'il y a lieu de constater que le respect des travaux autorisés par le permis délivré le 10 février 2011 par le collège communal aurait permis le maintien de la clôture en plaques de béton, nonobstant la circonstance, relevée dans l'avis de la commission d'avis sur les recours, que le terrain naturel présente une pente descendante vers le voisin de gauche;

Considérant que, dès lors, compte tenu des considérations qui précèdent, le requérant est mal venu de reprocher à la partie adverse de ne pas avoir pris en considération les caractéristiques du terrain et de la situation avant travaux, s'étant lui-même d'initiative écarté de ceux-ci, en violation de son permis;

Considérant que, s'agissant du reprofilage du terrain et de la création de murs de soutènement, que l'auteur de l'acte attaqué estime que ce reprofilage sur toute la profondeur de la parcelle avec création d'un mur de soutènement périphérique en blocs de béton surmontés d'un treillis à la limite de propriété ne constitue pas un aménagement respectueux de la configuration des lieux de sorte qu'il y a lieu de revenir au niveau du terrain naturel d'origine et prévoir une clôture en treillis d'une hauteur maximale de 1,60 mètre à partir de celui-ci avec, éventuellement, un soubassement en dalles de béton de hauteur limitée pour reprendre les différences de niveau entre parcelles;

Considérant, tout d'abord, qu'en ce qu'il dénonce la violation de l'article 262, 5°, e) du CWATUP, le moyen n'est pas fondé, le muret de la clôture atteignant par endroit une hauteur supérieure à 0,50 mètre;

Considérant que les documents produits au dossier administratif ne permettent pas d'établir qu'en estimant qu'il y a lieu de revenir au niveau du terrain naturel d'origine, la partie adverse n'aurait pas pris en considération la situation existante ou aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'au contraire, en admettant un éventuel soubassement en dalles de béton de hauteur limitée pour reprendre les différences de niveau entre les parcelles, l'auteur de l'acte attaqué prend nécessairement en considération la configuration des lieux ainsi que les arguments du requérant faisant état de la protection des fonds voisins;

qu'il n'est pas établi que le fait de revenir au niveau du terrain naturel d'origine, soit le niveau avant travaux, avec une clôture en treillis d'une hauteur maximum de 1,60m à partir du sol naturel initial avec, le cas échéant, un soubassement en dalles de béton de hauteur limitée, ne permettrait pas de retenir les terres des jardins;

que, par ailleurs, l'aménagement proposé par la partie adverse, qui ne nie donc pas l'existence d'une différence de niveaux entre les propriétés, ne paraît pas de nature à aggraver la situation des fonds voisins, la circonstance que le jardin du requérant se trouverait plus haut de quelques centimètres n'étant pas de nature à occasionner des nuisances particulières, s'agissant d'un simple retour à la situation existante avant les travaux litigieux, ce retour ayant du reste été explicitement sollicité par l'un des voisins dans le cadre de la procédure d'enquête publique;

qu'en estimant que les travaux réalisés en violation du précédent permis constituent un meilleur aménagement des lieux que la solution proposée par la partie adverse, le requérant substitue en réalité son appréciation à celle de l'autorité qui, pour rappel, ne peut statuer sous le poids du fait accompli, sans toutefois démontrer une erreur manifeste d'appréciation qui aurait été commise par celle-ci;

que le caractère "sensible" ou non de la modification du relief du sol opérée sur toute la profondeur de la parcelle relève de l'appréciation, en opportunité, de l'autorité, sans que l'on puisse la qualifier en l'espèce de manifestement déraisonnable, un déblaiement relativement important ayant été opéré dans la zone de cours et jardins, comme en atteste la rupture du niveau naturel du terrain en-dessous de la terrasse, cette appréciation étant du reste partagée tant par l'autorité de première instance que par le fonctionnaire délégué;

Considérant que, s'agissant des vues, que l'auteur de l'acte attaqué estime enfin que la réalisation d'une terrasse surélevée à la limite de propriété permet des vues plongeantes directes sur le fonds voisin; qu'il impose dès lors que la profondeur de la terrasse soit limitée à 5,50 mètres à partir du mur extérieur de la cuisine, comme dans le projet précédemment autorisé, et que le surplus de la terrasse soit démonté avec reprofilage du terrain au niveau du sol naturel;

que le requérant ne conteste pas que la terrasse réalisée est surélevée à la limite de propriété, ni qu'elle permet des vues "plongeantes" directes sur le fonds voisin; que l'autorité a pu estimer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, qu'il convenait d'opérer une reprofilage du terrain au niveau du sol naturel afin d'atténuer, voire supprimer, cet inconvénient résultant de la situation infractionnelle, la circonstance que des vues existaient déjà à cet endroit, depuis sa propriété, sur le fonds voisin, étant sans incidence à cet égard, ces vues étant nécessairement moins

(voire pas du tout) "plongeantes" étant donné l'absence de rehaussement; que de plus, à supposer même que ces vues aient existé dans le passé, une clôture en plaques de béton était installée à l'endroit du prolongement actuel de la terrasse, comme cela ressort de photographies;

que l'acte attaqué est par ailleurs motivé à suffisance sur ce point, l'autorité n'étant en effet pas tenue d'indiquer la raison pour laquelle elle n'a pas retenu l'aménagement proposé par le requérant, à savoir une palissade en bois de 2 mètres de haut, cet aménagement n'ayant pas pour effet de diminuer la profondeur de la terrasse, comme exigé par la partie adverse;

qu'enfin, en affirmant que cet aménagement représente une amélioration considérable au regard de l'état du terrain avant les travaux, le requérant substitue, une fois encore, son appréciation à celle de l'autorité, la partie adverse estimant quant à elle préférable de réduire la profondeur de la terrasse;

Considérant que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, qu'en ce qu'il dénonce pour la première fois, dans le mémoire en réplique, un revirement d'attitude, le moyen, qui n'est pas d'ordre public, est tardif et, partant, irrecevable; qu'en toute hypothèse, le revirement d'attitude et sa justification doivent s'apprécier dans le chef d'une même autorité appelée à connaître d'une même demande, et non pas, comme en l'espèce, dans le chef de deux autorités distinctes appelées à connaître des demandes différentes;

Considérant que les articles 10 et 11 de la Constitution requièrent que des personnes ou des catégories de personnes qui se trouvent dans une même situation soient traitées de la même manière et s'opposent à ce que des personnes qui se trouvent dans des situations de fait identiques ou à tout le moins comparables fassent l'objet d'un traitement différent sans justification objective et raisonnable;

Considérant que, lorsque l'arrêté auquel se réfère le requérant pour établir sa comparaison est, en réalité, le permis qui porte précisément sur la parcelle en cause dans la présente affaire et dont il est propriétaire et dès lors que celui-ci n'a pas respecté les termes du permis qui avait été délivré pour cette parcelle, il ne peut être question de traitement discriminatoire;

Considérant qu'en l'espèce, à défaut pour le requérant de prétendre et d'établir qu'il aurait fait, sans justification objective et raisonnable, l'objet d'un traitement différent de celui de personnes ou de catégories de personnes qui se

trouvent dans une situation de fait identique ou à tout le moins comparable à la sienne, le moyen pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution n'est pas fondé;

Considérant qu'en tout état de cause, le requérant ne peut raisonnablement prétendre être victime d'un traitement discriminatoire résultant de la divergence d'appréciation de l'admissibilité, à l'endroit considéré, de deux projets distincts, à les supposer même similaires, s'agissant d'une appréciation portée en opportunité par deux autorités différentes (le collège communal et le Ministre), et qui ne sont pas liées entre elles;

Considérant qu'il convient par ailleurs de rappeler, en ce qui concerne les principes de sécurité juridique et de confiance légitime, qu'il s'agit en l'espèce de la régularisation d'une situation infractionnelle en manière telle que l'appréciation de l'autorité ne peut pas avoir induit le requérant en erreur, ce dernier devant s'attendre à ce qu'une autorité statuant en degré de recours, - qui ne peut statuer sous le poids du fait accompli -, puisse ne pas partager l'appréciation portée en opportunité par l'autorité de première instance, qui plus est sur un projet distinct;

Considérant que la seconde branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que la partie adverse sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros à charge de la partie requérante; qu'il y a lieu d'y faire droit,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

<u>Article 2</u>.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à la partie adverse à charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le vingt-sept octobre deux mille seize par :

M^{me}	GUFFENS,	président de chambre,
M^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. S. GUFFENS.