CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 240.461 du 16 janvier 2018

A. 222.941/XIII-8103

En cause : 1. **BULENS** Micheline,

2. **HAMMADI** Alouani,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Isabelle COOREMAN, avocat,
avenue Charles Quint 586, bte 9
1082 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Wavre,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   M^e^ Martin ORBAN, avocat,
   Kaperberg 50
   4700 Eupen.

Partie intervenante :

FALQUE Jacques,
ayant élu domicile chez
M^e^ Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles, 37
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 août 2017, Micheline BULENS et Alouani HAMMADI demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision du collège communal de Wavre du 16 juin 2017, octroyant un permis d'urbanisme à la société THOMAS & PIRON, représentant de Monsieur et Madame FALQUE-SCHNEIDERS, relatif à un bien sis à Bierges, rue de l'Église, 9 présentement cadastré division 3, section D, n° 15/2Y2, pour la démolition d'un chalet et la construction d'une habitation unifamiliale" et, d'autre part, l'annulation de celle-ci.

II. Procédure

Par une requête introduite le 13 septembre 2017, Jacques FALQUE demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés par la seconde partie adverse.

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 7 décembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 janvier 2018 à 10 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{e} Maxim LECOMTE, loco M^{e} Isabelle COOREMAN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{e} Gabriele WEISGERBER, loco M^{e} Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^{e} Laura VLEERACKER, loco M^{e} Nicolas DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Jacques FALQUE et son épouse habitent une maison située rue de l'Église, n° 7, à Bierges. Ils sont aussi propriétaires du terrain sis au n° 9, sur lequel existe un chalet.

Ils introduisent, le 10 octobre 2016, une demande de permis d'urbanisme pour la démolition du chalet et la construction d'une maison quatre façades sur ce terrain de 823 m² rue de l'Église, n° 9, à Bierges.

Le bien est sis en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Ils ne sollicitent pas de dérogations.

2. La requérante est propriétaire de la maison sise sur un des terrains contigus, au n° 11. Le requérant y habite.

3. Le 20 décembre 2016, l'administration communale de Wavre délivre l'accusé de réception prévu par l'article 116 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Elle informe les demandeurs que le projet nécessite l'avis du fonctionnaire délégué et des mesures particulières de publicité. Elle décide que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'aucune étude d'incidences sur l'environnement ne doit dès lors être réalisée.

4. Une enquête publique est organisée du 27 décembre 2016 au 17 janvier 2017. Au cours de celle-ci, les requérants dénoncent la perte d'intimité liée à l'implantation de la maison en projet en retrait des autres maisons. Ils estiment qu'elle doit s'aligner sur le garage de la maison des demandeurs ou qu'il faut supprimer le 1er étage.

5. Le collège communal de Wavre émet, le 3 février 2017, un avis favorable. Il relève que la construction présente un recul de 6,78 m par rapport à la voirie de sorte que l'alignement du front de bâtisse existant est préservé, qu'elle respecte le Code civil en ce qui concerne les vues, que "les fenêtres de la façade latérale droite donnent sur une façade aveugle de l'habitation mitoyenne", "que la façade latérale droite présente un recul de 3,6 m par rapport à la limite mitoyenne droite", que l'implantation du volume secondaire le long de la limite mitoyenne droite limite les vues depuis la terrasse vers le jardin des voisins de droite et que les nuisances sonores liées au projet seront celles d'une maison unifamiliale conformément au cadre environnant.

6. Le 16 mars 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable reproduit dans l'acte attaqué.

7. Des plans modifiés ont été établis le 6 juin 2017 pour tenir compte des remarques du fonctionnaire délégué et transmis à la première partie adverse le 9 juin 2017. Celle-ci a accordé le permis sollicité le 16 juin 2017.

Il s'agit de l'acte attaqué, dont le dispositif prévoit notamment à l'article 1er que le permis est octroyé "sous réserve d'aligner le volume secondaire le long de la limite mitoyenne". Il est motivé comme suit :

" Considérant que la société THOMAS Et PIRON, représentant de Monsieur et Madame FALQUE-SCHNEIDERS, La Besace, 14 à 6852 Maissin, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Bierges, rue de l'Église, 9 présentement cadastré Wavre 3e division, section D n°15/2Y2, ayant pour objet la démolition d'un chalet et ta construction d'une habitation unifamiliale;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à L'administration communale et reçue par celle-ci le 10 octobre 2016;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il ressort des renseignements figurant dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : enquête publique conformément à l'article 330, 2° du CWATUP: la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës;

Considérant que l'ensemble du dossier a été soumis à la consultation du public du 27 décembre 2016 au 17 janvier 2017;

Considérant que deux réclamations ont été introduites; qu'aucune réunion de concertation n'a été organisée;

Considérant que les réclamations portent sur :

- les vues depuis la nouvelle maison vers le jardin des voisins
- le non-respect de l'alignement à rue
- le recul de 15 mètres de l'habitation par rapport à l'alignement
- les nuisances sonores
- le projet pourrait s'aligner sur le garage de la parcelle mitoyenne de gauche et non de droite

Considérant que l'avis préalable favorable du Collège communal, daté du 03 février 2017, est argumenté comme suit :

Considérant que le projet consiste en la démolition d'un chalet et la construction d'une habitation unifamiliale quatre façades de gabarit R + 1 + T avec un volume secondaire, comprenant le garage à toiture plate;

Considérant que le chalet existant ne présente aucun intérêt patrimonial ou esthétique particulier; que rien ne s'oppose de ce fait au principe de sa démolition;

Considérant que le corps de bâtisse principal et le volume secondaire forment un ensemble harmonieux; que la hiérarchie des volumes est respectée;

Considérant que l'emprise au sol de la nouvelle construction est de 127,66 m²; que le relief du sol n'est que faiblement modifié;

Considérant qu'une allée de garage est aménagée le long de la limite mitoyenne droite; que la pente de garage présente une inclinaison de 12 %;

Considérant que des billes de chemin de fer soutiennent les terres le long de la limite mitoyenne droite;

Considérant qu'une terrasse est aménagée en façade arrière, dans le prolongement du rez-de-chaussée;

Considérant que la construction présente un recul de 6,78 m par rapport à la voirie; que l'alignement du front de bâtisse existant est préservé;

Considérant que le corps de bâtisse s'implante perpendiculairement par rapport à la voirie et présente un recul de 2,6 m par rapport à la limite mitoyenne gauche;

Considérant que le volume secondaire est situé en retrait de 16,18 m par rapport à la voirie et le long de la limite mitoyenne droite;

Considérant que le projet respecte le Code Civil en ce qui concerne les vues;

Considérant que les fenêtres de la façade latérale droite donnent sur une façade aveugle de l'habitation mitoyenne de droite; que la façade latérale droite présente un recul de 3,6 m par rapport à la limite mitoyenne droite;

Considérant que l'implantation du volume secondaire le long de la limite mitoyenne droite limite les vues depuis la terrasse vers le jardin des voisins de droite :

Considérant que les nuisances sonores liées au projet seront celles d'une maison unifamiliale conformément au cadre environnant;

Considérant que les droits civils des tiers en ce qui concerne la mitoyenneté doivent être respectés;

Considérant que les matériaux utilisés, à savoir la brique de parement de ton rouge-brun, les châssis en PVC de ton gris et les tuiles béton de ton noir, s'intègrent au cadre bâti et non bâti;

Avis préalable favorable;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation sollicitée par le Collège communal en date du 20 décembre 2016, et transmise en date du 16 mars 2017 est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la

partie réglementaire des dispositions du Livre I[er] du Code du droit de l'environnement;

Considérant que la société THOMAS & PIRON (Monsieur et Madame Falque-Shneiders) a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de l'Église à 1301 BIERGES, cadastré BIERGES : D*15/2y2 ayant pour objet : construction d'une maison unifamiliale et démolition d'un chalet;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de WAVRE, dont le récépissé porte la date du 10/10/2016, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 20/12/2016;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 09/02/2017;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ (Arrêté royal du 28/03/1979), le bien se situe en zone d'habitat;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : art.330 2°;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée;

Considérant que 4 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit : cfr. avis Collège;

Vu l'avis rendu par le Collège Communal et les motivations y avancées;

Vu les réclamations avancées à l'enquête publique; considérant qu'elles sont tout à fait pertinentes en ce qui concerne le recul trop important de l'ensemble bâti, en particulier par le volume secondaire;

Considérant qu'une construction mitoyenne et parallèle à la voirie aurait été plus opportune au vu de la faible largeur de la parcelle;

Considérant que, dans la typologie traditionnelle, en cas d'implantation perpendiculaire, le pignon s'implante sur l'alignement ou à proximité immédiate; que l'implantation retenue ne permet pas un rapport structurant à l'espace public et implique un recul important en façade arrière, empiétant sur la zone de cours et jardins;

Considérant de plus que le projet ne répond pas à une gestion parcimonieuse du sol: espaces latéraux non appropriables, difficulté d'une potentielle future extension, qui ne pourra qu'envahir encore plus la zone de cours et jardins;

Considérant qu'en cas de maintien d'une implantation similaire, il y a lieu de s'aligner sur la maison voisine de gauche et non celle de droite; qu'en effet le choix d'une implantation perpendiculaire entraîne une grande profondeur bâtie et qu'il y a lieu de minimiser le recul afin de ne pas avoir une façade arrière qui n'empiète dans la zone de cours et jardins; que la maison voisine de droite est elle parallèle à la voirie et que dès lors, tenir compte de son recul pour en faire une moyenne n'est pas pertinent; qu'avancer la maison d'un mètre environ ne condamne en rien les possibilité d'ouvertures en façade avant ou de stationnement;

Considérant, pour ce qui concerne le volume secondaire, qu'il ne présente aucune cohérence ou unité avec le volume principal au vu de la typologie différente

(toiture plate) et du décalage important (il n'est accolé que sur un tiers de sa longueur); que la nuisance qui en découle sur la maison voisine de droite est importante puisque le mur mitoyen du garage dépasse de loin le bâti existant; qu'il serait tout à fait possible d'avancer ce volume d'environ 3m par rapport au volume principal; que cela implique la suppression de la fenêtre devant l'évier (donnant actuellement sur l'allée en gravier et la porte de garage, la perte de vue n'étant de ce fait pas très importante) et d'inverser en miroir l'organisation du hall d'entrée (escalier et sanitaire côté cuisine, porte d'entrée avancée d'environ 1m vers la voirie, cette inversion étant sans conséquence également à l'étage dans l'organisation des chambres);

Considérant qu'il découlerait de cette avancée une meilleure unité et cohérence volumétriques, un empiètement largement réduit en zone de cours et jardins, une amélioration des performances énergétiques du bien, ainsi qu'un meilleur ensoleillement des pièces de vie arrière ainsi que de la terrasse depuis l'Est et le Sud-Est;

Considérant néanmoins que, comme susmentionné, c'est bien vers une implantation parallèle à la voirie qu'il y a lieu de modifier le projet;

J'émets un avis défavorable au projet présenté;

Considérant que, suite à l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué, des plans modificatifs ont été adressés à l'administration communale et reçus par celle-ci le 09 juin 2017;

Considérant que le recul du pignon par rapport à la voirie est diminué pour se rapprocher de l'alignement de l'habitation de gauche et permettre un rapport plus structurant à l'espace public;

Considérant que la construction présente un recul de 35 cm par rapport à la limite mitoyenne droite; que la largeur de 35 cm ne permet pas un entretien aisé de la bande de terrain sans l'accord du voisin;

Considérant qu'il y a lieu de s'aligner le long de la limite mitoyenne tout en restant sur la propriété;

Considérant que la largeur de la voirie ne permet pas le stationnement des voitures sur le bas-côté;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux emplacements de parking en façade avant dans la zone de recul;

Considérant que le volume secondaire est avancé de plus de 3 m vers la voirie; que le volume secondaire présente un décalage de 2,5 m par rapport à la façade arrière du volume principal et de 1,6 m par rapport à la façade arrière du volume secondaire de la parcelle mitoyenne de droite;

Considérant que cette avancée offre une meilleure unité et cohérence volumétriques, un empiètement réduit en zone de cours et jardins, une amélioration des performances énergétiques du bien (compacité du volume), ainsi qu'un meilleur ensoleillement des pièces de vie arrière et de la terrasse;

Considérant que le projet rencontre les remarques émises par le Fonctionnaire délégué en ce qui concerne la profondeur de bâtisse et la préservation de la zone de cours et jardins;

Considérant, eu égard à son implantation perpendiculaire à la voirie, que le projet s'intègre au cadre environnant bâti de la rue de l'Église majoritairement perpendiculaire à la voirie;

Considérant que la brique de parement proposée est la brique Desimpel «Fleur de Pommier» de ton rouge brun format 21/10/6.5;

Considérant qu'il appartient au demandeur de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances et inconvénients liés à la démolition du chalet".

Il est notifié au requérant par un courrier daté du 29 juin 2017.

IV. Demande de mise de hors de cause

IV.1. Thèse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse demande à être mise hors de cause. Elle fait valoir que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable au projet.

IV.2. Examen

Le fonctionnaire délégué a pris part à la procédure administrative même en donnant un avis défavorable. Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande de la seconde partie adverse d'être mise hors de cause.

V. La requête en intervention

La requête en intervention introduite par l'un des bénéficiaires de l'acte attaqué est recevable.

Il y a lieu de l'accueillir.

VI. Conditions du référé

L'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" Art. 17. § 1er. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2° et si au moins un moyen sérieux susceptible prima facie de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué […]".

VII. La condition de moyen sérieux. Le premier moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

Les requérants prennent un premier moyen de la "violation des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs et du principe de préparation avec soin des décisions administratives".

Ils font valoir que l'acte attaqué repose sur un avis comprenant des données incorrectes, à savoir que "la façade latérale droite donne sur une façade aveugle de l'habitation mitoyenne droite" qui est celle des requérants alors que cette façade comporte une porte vitrée.

Ils en infèrent que la partie adverse n'avait pas connaissance de cette porte lorsqu'elle a pris sa décision et n'a ainsi pas pu examiner les conséquences néfastes du projet à construire sur leur maison à savoir une vue directe sur l'entrée principale de leur habitation ce qui porte atteinte à leur vie privée.

B. La requête en intervention

La partie intervenante fait valoir les éléments suivants :

- contrairement à ce qu'affirme les requérants, il n'y a pas de fenêtre sur la façade latérale de leur immeuble, mais seulement la porte d'entrée qui est partiellement vitrée,
- hormis cette porte vitrée, le mur est effectivement aveugle et ne comporte aucune fenêtre donnant sur la propriété de la partie intervenante, que ce soit en ce qui concerne le volume principal ou le volume annexe de la maison des parties requérantes,
- le grief formulé n'est pas clair dans la mesure où les fenêtres du bâtiment en projet se trouvent à 4 m de la limite séparative des fonds de sorte que les dispositions du Code civil "sont plus que largement respectées",
- les requérants ne démontrent pas que le fait de ne pas avoir tenu compte de la porte d'entrée partiellement vitrée de l'immeuble des requérants aurait eu un effet décisif sur l'acte attaqué,
- les pièces de vie des requérants ne donnent pas sur l'immeuble de l'intervenant,

- la partie adverse n'a pas négligé, dans la motivation de l'acte, "une quelconque prétendue perte d'intimité dans le chef des parties requérantes puisque, non seulement, les dispositions du Code civil sont plus que largement respectées, d'une part, et que, d'autre part, la vue qu'aura l'intervenant sur le bien des requérants sera une vue sur un mur aveugle et une porte d'entrée, certes vitrée".

VII.2. Examen

Les requérants n'affirment pas qu'il y a une fenêtre dans la façade concernée de sorte que le moyen ne manque pas en fait comme l'affirme la partie intervenante.

La façade ne peut pas être considérée comme aveugle puisqu'une porte vitrée est implantée dans celle-ci.

Cette considération n'est toutefois faite que dans le premier avis, favorable, du collège communal en même temps que la constatation du respect du Code civil en ce qui concerne les vues et d'un recul de cette façade latérale droite de 3,60 m par rapport à la limite mitoyenne droite. Ce n'est pas la présence de cette porte vitrée que le fonctionnaire délégué a relevée dans son avis quand il a énoncé les inconvénients du projet et les nuisances à éviter, lors de sa révision, au cas où l'option d'une implantation perpendiculaire serait maintenue.

Prima facie, la présence de la porte vitrée ne semble pas être la source d'une perturbation de l'intimité des requérants et, partant, l'erreur de qualification relative au mur ne semble pas constituer le vice d'un motif déterminant de l'acte attaqué.

Le premier moyen n'est pas sérieux.

VIII. La condition de moyen sérieux (suite). Le deuxième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

Les requérants prennent un deuxième moyen de la "violation des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs, du principe de préparation avec soin des décisions administratives et du devoir

d'évaluer *in concreto* la compatibilité de la demande avec le bon aménagement des lieux".

Ils font valoir les éléments suivants :

- le fonctionnaire délégué privilégie une implantation parallèle à la voirie dans un avis à la motivation circonstanciée,
- l'acte attaqué répond de manière sommaire que "l'implantation perpendiculaire à la voirie du projet s'intègre au cadre environnant bâti de la rue de l'Église, majoritairement perpendiculaire à la voirie",
- pourtant, en cas de dérogation à un avis préalable, il convient de motiver la dérogation de manière plus complète et plus précise,
- le devoir de motivation est plus contraignant lorsque l'acte attaqué déroge à un avis même non contraignant,
- l'auteur de l'acte attaqué a fait prévaloir la compatibilité du projet avec l'environnement plus vaste, celui de la rue de l'Église, alors que le fonctionnaire délégué avait tenu compte de l'environnement immédiat,
- il convient en effet de privilégier l'environnement immédiat, fait, selon eux, d'implantations majoritairement parallèles à la voirie.

B. La requête en intervention

La partie intervenante fait valoir les éléments suivants :

- le fonctionnaire délégué ne donne qu'un simple avis non contraignant en vertu de l'article 107, § 2, du CWATUP, l'autorité n'est pas tenue de le suivre et il n'est pas question d'y déroger,
- les plans ont été modifiés à la suite de cet avis et l'acte attaqué expose les motifs pour lesquels le permis peut être délivré,
- ces plans répondent en grande partie aux objections émises par le fonctionnaire délégué,
- le point principal sur lequel l'auteur de l'acte attaqué s'en écarte est l'implantation de l'immeuble sur la base de sa propre appréciation du bon aménagement des lieux en estimant que le cadre environnant est majoritairement construit perpendiculairement à la voirie ce que les requérants ne contestent pas,
- aucune règle ne précise que l'avis du fonctionnaire délégué prévaudrait sur la décision du collège communal ce qui équivaudrait à rendre son avis conforme alors qu'il l'a perdu voici déjà de nombreuses années.

VIII.2. Examen

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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons qui fondent la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. S'agissant d'un permis d'urbanisme, il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

Quand bien même les instances consultées auraient émis un avis défavorable, l'autorité, auteur de la décision, qui n'est pas liée par ces opinions, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus.

L'avis émis par le fonctionnaire délégué n'est pas un avis conforme, de sorte que l'autorité peut s'en écarter à condition de motiver adéquatement sa décision. Dans la procédure de délivrance des permis réglée par le CWATUP, cet avis est toutefois d'une importance particulière puisqu'en imposant l'intervention préalable du fonctionnaire délégué, le législateur lui-même a voulu que l'autorité communale ne puisse statuer qu'après l'examen du dossier par une administration spécialisée dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme. Partant, à la suite d'un avis négatif du fonctionnaire délégué, la motivation de la décision qui accorde le permis n'est adéquate que si le collège communal rencontre les arguments du fonctionnaire délégué et formule un raisonnement pertinent qui permette de comprendre pourquoi il s'écarte de l'avis.

L'auteur de l'acte attaqué dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux ainsi que sur la compatibilité d'une construction litigieuse à ces exigences. À cet égard, le Conseil d'État qui est le juge de la légalité n'est pas compétent pour substituer son

appréciation à celle de l'administration. Il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des voisins requérants ou du fonctionnaire délégué. Il ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité n'a pas commis d'erreur manifeste. L'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible pour l'observateur averti et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, l'acte attaqué reproduit *in extenso* l'avis défavorable du fonctionnaire délégué. Celui-ci estime en substance, d'une part, qu'une construction mitoyenne et parallèle à la voirie aurait été plus opportune au vu de la faible largeur de la parcelle et, d'autre part, qu'en cas d'implantation perpendiculaire, il y a lieu de modifier l'implantation du projet afin de l'avancer vers la voirie et de mieux articuler le module principal et le module secondaire en avançant ce dernier. L'acte attaqué précise ensuite, d'une part, que des plans modificatifs ont été adressés à la partie adverse et que ces derniers rencontrent les remarques du fonctionnaire délégué en cas d'implantation perpendiculaire et, d'autre part, que, "eu égard à son implantation perpendiculaire à la voirie, […] le projet s'intègre au cadre environnant bâti de la rue de l'Église majoritairement perpendiculaire".

Le deuxième moyen ne critique pas la considération, faite par l'auteur de l'acte attaqué, que les modifications rencontrent les remarques du fonctionnaire délégué.

La motivation de l'acte attaqué quant au respect des vues répond aux remarques du fonctionnaire délégué relatives au caractère étroit de la parcelle.

Les requérants ne contestent pas que le cadre bâti de la rue de l'Église est implanté majoritairement d'une manière perpendiculaire à la voirie. Ils reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de ne s'être pas référé exclusivement à l'environnement immédiat et donc de ne pas s'être rallié à l'option d'implantation parallèle à la voirie, déjà présente d'un côté, que le fonctionnaire délégué jugeait préférable à l'implantation perpendiculaire, mais qu'il n'a pas radicalement exclue puisqu'il a émis des suggestions relatives à son admissibilité.

Prima facie, l'affirmation faite au moyen qu'il y a lieu de privilégier l'environnement immédiat n'établit pas d'erreur manifeste d'appréciation. D'une part, l'immeuble sis sur la parcelle mitoyenne de gauche est également implanté perpendiculairement à la voirie. D'autre part, l'arrêt n° 203.802 du 7 mai 2010, cité par les requérants, permet également de tenir compte de l'environnement plus vaste, même si celui-ci est moins déterminant, à la condition que cela ne conduise pas à ce

que l'aménagement immédiat ne soit pas pris en considération. En l'espèce, l'acte attaqué tient compte des répercussions de la maison en projet sur celle des requérants, mais estime qu'elles sont admissibles.

Le deuxième moyen n'est pas sérieux.

IX. La condition de moyen sérieux (suite). Le troisième moyen

IX.1. Thèses des parties

A. La requête

Les requérants prennent un troisième moyen de la "violation du principe de bon aménagement des lieux, de l'article 1er du CWATUP et du devoir d'évaluer *in concreto* la compatibilité de la demande avec le bon aménagement des lieux".

Ils font valoir les éléments suivants :

- l'acte attaqué autorise la construction d'une maison d'un étage de plus que leur maison avoisinante et la construction d'un garage sur la limite mitoyenne de droite,
- le découpage des terrains appartenant à la partie intervenante en deux terrains de 327 m² et 823 m² alors que la superficie des parcelles environnantes est de 914 m² est inopportun en ce que la construction en projet va s'implanter sur un morceau de terrain trop étroit et donc trop près de leur habitation,
- le fonctionnaire délégué avait relevé à juste titre qu'il s'agit d'une parcelle de faible largeur,
- la partie adverse aurait dû conclure que le remplacement de l'abri de jardin par une maison unifamiliale de plus grande dimension était contraire au principe du bon aménagement des lieux,
- l'aménagement d'un volume secondaire pour garage de plus de 2 m de hauteur et de 7,80 m de longueur entraîne la création d'un mur aveugle qui cause un préjudice esthétique important et une perte de luminosité; en cela aussi le projet est contraire au principe du bon aménagement des lieux,
- le *statu quo* par maintien de l'abri de jardin aurait été préférable,
- il ne ressort pas de l'acte attaqué que la partie adverse a apprécié concrètement le volume et l'ampleur du projet ou l'intégration de ce volume dans son environnement immédiat,
- l'acte attaqué ne mentionne pas les volumes du bâtiment à démolir, des bâtiments et parcelles voisines,

- la partie adverse n'a ainsi pas pris en compte les nuisances causées au voisinage dans son évaluation de la compatibilité de la demande avec le bon aménagement des lieux,
- le déplacement du bâtiment de 35 cm sur la droite ne fait qu'accentuer les nuisances.

B. La requête en intervention

La partie intervenante fait valoir les éléments suivants :
- les requérants ne démontrent pas que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation,
- un dossier complet a été déposé et les plans ont été modifiés pour tenir compte de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué,
- les requérants tentent d'imposer leur propre vision du bon aménagement des lieux,
- la construction dont la démolition est autorisée n'était pas un abri de jardin, mais un chalet où les enfants de la partie intervenante ont été domiciliés pendant quelques années,
- la situation autorisée par l'acte attaqué a pour effet de préserver la zone de cours et jardins alors que la chalet était situé en arrière-zone.

IX.2. Examen

Le troisième moyen n'est pas pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Il ressort de l'acte attaqué et de l'examen des autres moyens que la partie adverse a vérifié la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux.

Le troisième moyen consiste en une critique de la conception du bon aménagement des lieux de la partie adverse. Le pouvoir discrétionnaire ne s'exerce valablement que si l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit. Ces éléments établis, le Conseil d'État ne peut censurer l'exercice du pouvoir discrétionnaire que si l'autorité administrative a commis une erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, *prima facie*, aucune erreur de fait ou de droit n'est établie et les requérants n'établissent ni ne prétendent que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Le troisième moyen n'est pas sérieux.

X. La condition de moyen sérieux (suite). Le quatrième moyen

X.1. Thèses des parties

A. La requête

Les requérants prennent un quatrième moyen de la violation "du principe du bon aménagement des lieux, de l'article 1er du CWATUP, du devoir d'évaluer *in concreto* la compatibilité de la demande avec le bon aménagement des lieux et des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs".

Ils font valoir les éléments suivants :

- la construction en projet est plus haute que l'abri de jardin et leur habitation,
- ils ont émis des remarques à cet égard lors de l'enquête publique,
- le projet est ainsi "de nature à impacter fortement la jouissance paisible" de leur habitation,
- pourtant, le dossier administratif ne permet pas d'établir que l'autorité a examiné l'impact négatif de la hauteur du projet dont l'importante perte d'ensoleillement,
- les hauteurs de l'abri de jardin existant, de la construction projetée et des maisons mitoyennes ne figurent dans l'acte attaqué,
- n'y figurent pas non plus l'impact de la hauteur du projet sur les constructions avoisinantes.

B. La requête en intervention

La partie intervenante fait valoir les éléments suivants :

- les requérants ne subiront compte tenu de l'implantation des immeubles aucune perte d'ensoleillement,
- il ne peut être demandé à la partie adverse de mentionner dans l'acte attaqué les différentes cotes figurant sur les plans tant du bâtiment en projet que de celui à démolir,
- seul l'immeuble des requérants est sous forme R + T alors que tous les immeubles avoisinants sont de type R + 1 + T.

X.2. Examen

Lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins

partiellement, à ces observations. L'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature des objections et avis exprimés.

Dans la requête, les requérants citent un courrier d'un précédent conseil lors de l'enquête publique selon lequel "une maison comprenant rez-de-chaussée ET un premier étage est de nature à impacter fortement la jouissance paisible par mes clients de leur propre habitation". Ce courrier ainsi que ceux écrits par les requérants ne font pas référence à une perte d'ensoleillement et dénoncent essentiellement le fait que les fenêtres de l'immeuble en projet donneront sur leur jardin et porteront ainsi atteinte à leur intimité. Ils suggèrent ainsi soit de supprimer l'étage en projet ou de déplacer l'implantation de l'immeuble vers la voirie.

Prima facie, l'acte attaqué est adéquatement motivé en ce qu'il comporte des motifs relatifs à la modification de l'implantation afin de préserver la zone de cours et jardins, au respect du Code civil en ce qui concerne les vues et au recul de 3,6 m de la façade latérale droite par rapport à la limite mitoyenne.

La partie adverse n'était pas tenue de motiver spécialement l'acte attaqué par rapport à l'ensoleillement du bien voisin en mentionnant la hauteur de l'immeuble en projet alors que les réclamations émises lors de l'enquête publique n'évoquaient pas de perte d'ensoleillement.

Le quatrième moyen n'est pas sérieux.

Il s'ensuit que la condition de moyen sérieux n'est pas remplie.

Une des conditions pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie. Il y a lieu de rejeter la demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er

La requête en intervention introduite par Jacques FALQUE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le seize janvier deux mille dix-huit, par :

Michel PÂQUES,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL. Michel PÂQUES.