

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 241.086 du 22 mars 2018

A. 221.087/XIII-7886

En cause : **VERKOYEN** Eric,
ayant élu domicile chez
M^{es} Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

la Ville de Huy,
ayant élu domicile chez
M^e Sandra PIERRE, avocat,
avenue Roi Albert 200
5300 Andenne.

Partie requérante en intervention :

SEUTIN Gilles,
ayant élu domicile
rue de Chefaïd 16
4500 Huy.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 décembre 2016 par la voie électronique, Eric VERKOYEN demande l'annulation de la décision du collège communal de Huy du 28 octobre 2016 octroyant un permis d'urbanisme à Gilles SEUTIN et Laurie PARMENTIER, relatif à un bien sis à Huy, rue du Crucifix, cadastré 3^{ème} division, Ben-Ahin, section B n^o 252C et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 2 mars 2017, Gilles SEUTIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 3 août 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 février 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 mars 2018 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Françoise FORET, loco M^e Sandra PIERRE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Grégory WINAND, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier 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. Les faits

1. Le 17 novembre 2015, Gilles SEUTIN et Laurie PARMENTIER déposent une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'une habitation unifamiliale sise rue du Crucifix à Ben-Ahin - Huy, dans l'entité de Solières.

Il est accusé réception de la demande le 15 février 2016.

2. Le 22 mars 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande de permis moyennant le respect de deux conditions :

- il convient d'utiliser des pierres identiques ou similaires au bâti existant pour le soubassement soit un parement de grès schisteux;
- une haie sera plantée le long des limites de propriété; un bouquet d'arbres à moyennes tiges doit être prévu sur le devant de la parcelle.

3. Le 29 mars 2016, la partie requérante, propriétaire voisine du terrain faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme, écrit à l'administration communale à propos du projet et émet une série de remarques, notamment quant à un risque d'une perte d'ensoleillement et une crainte d'inondations.

4. Le 11 avril 2016, le collège communal de Huy délivre le permis sollicité.

5. La partie requérante introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État (A. 219.574/XIII-7715).

6. Le 12 août 2016, la partie adverse décide de retirer le permis attaqué. Le Conseil d'État constate, dans un arrêt n° 237.064 du 17 janvier 2017, qu'en raison du retrait de l'acte, il n'y a plus lieu de statuer sur le recours en annulation.

7. Le 28 octobre 2016, le collège communal de Huy délivre à nouveau le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours. Il est notamment motivé comme suit :

" Le Collège communal,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Énergie;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'Environnement modifié par le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement et leurs arrêtés d'application;

Considérant que Madame et Monsieur SEUTIN-PARMENTIER rue de Chefaid, 16 à 4500 Huy ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Huy, Rue du Crucifix, cadastré section 3^{ème} division, Ben-Ahin, section B n° 252C, et ayant pour objet la construction d'une habitation;

Vu le récépissé de dépôt délivré le 17/11/2015;

Vu l'accusé de réception de dossier complet délivré le 15/2/2016;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 21.11.1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement;

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

Considérant que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en oeuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore; le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, Natura 2000;

Considérant que le projet n'implique pas de modification sensible de relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité des sites archéologiques ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Considérant que le terrain faisant l'objet de la demande de permis ne présente pas de qualité biologique ou patrimoniale particulière;

Considérant que le projet n'engendre pas d'odeur ni de bruit significatifs; qu'il n'est pas de nature à entraîner des nuisances anormales ou excessives pour le voisinage;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'a dès lors pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le bien se trouve en zone d'épuration individuelle;

Vu les circonstances locales et architecturales;

Vu le décret du 10/11/2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 8/3/2016 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit :

«...Considérant que la demande porte sur la construction d'une maison d'habitation;

Vu le rapport du Collège communal réuni en séance du 15 février 2016 et son avis favorable conditionnel qui en émane;

Vu le rapport urbanistique du bureau CONTRASTE ARCHITECTURE;

Considérant le cadre bâti et non bâti à cet endroit;

Considérant que l'implantation proposée (en recul de 5 mètres) est tout à fait acceptable;

Considérant que le projet, de par son implantation, son gabarit et sa facture architecturale s'intègre au contexte bâti;

Considérant que le volume car-port/remise à toiture plate est secondaire;

Considérant que le reportage photographique démontre clairement que le bâti est caractérisé par une maçonnerie en pierres de grès dont la teinte s'approche du beige et de l'ocre; que l'utilisation de la pierre calcaire en tant que parement n'est pas une dominante dans le quartier;

Considérant, dès lors, qu'il convient d'utiliser des pierres identiques ou similaires au bâti existant pour le soubassement;

Considérant que les baies ont une tendance verticale; que les baies horizontales sont prévues à l'arrière du bâtiment pour permettre une vue sur le jardin et un apport de lumière dans les pièces de vie;

Considérant qu'une haie doit être plantée le long des limites de propriété; que des plantations d'arbres à moyennes tiges doivent être prévues sur le devant de la parcelle;

Considérant que le projet est conforme à la destination générale de la zone du plan de Secteur;

J'émet un avis favorable à la demande de permis d'urbanisme moyennant le respect des conditions suivantes :

- il convient d'utiliser des pierres identiques ou similaires au bâti existant pour le soubassement soit un parement de pierre de grès schisteux;
- une haie sera plantée le long des limites de propriétés, un bouquet d'arbres à moyennes tiges doit être prévu sur le devant de la parcelle.»

Vu notre décision du 11/04/2016 d'octroyer ce permis d'urbanisme à Mr et M^{me} SEUTIN-PARMENTIER;

Vu notre décision du 12/08/2016 de retirer cette décision et de procéder à un nouvel examen du dossier, au regard du courrier envoyé par Mr VERKOYEN et M^{me} THIRY;

Considérant ce courrier, daté du 29 mars 2016, et indicé au service de l'urbanisme en date du 06 avril 2016;

Considérant que les remarques émises par les requérants, habitants sur la parcelle voisine de celle concernée par la présente demande, peuvent être résumées comme suit :

- l'impact et les nuisances générés par le projet sur leur cadre de vie (situation en surplomb et proximité de la future construction par rapport aux lieux de vie de leur habitation et de leur prise de lumière naturelle, hauteur importante du projet projeté accentuée par la pente de la voirie)
- la présence d'eau dans leur cave (recueillement de l'écoulement naturel des eaux dû à la pente du terrain et présence d'une source dans le terrain); crainte d'une

recrudescence de ces problèmes due à la modification de cette source et de son environnement par le futur projet

- la situation de leur bien dans le périmètre du R.G.B.S.R. et l'incohérence d'aménager des constructions trop proches les unes des autres au détriment de la qualité du noyau d'habitat concerné par ce périmètre;

Considérant que la future habitation s'implante, de manière judicieuse, en relation directe avec la voirie, avec un recul de 5 m, de manière à permettre du stationnement supplémentaire éventuel en domaine privé sans encombrer la voirie;

Considérant qu'une implantation plus en recul (pour cette habitation et pour les éventuelles futures constructions sur les 2 lots voisins) ne constituerait pas un bon aménagement des lieux dans la mesure où il est préférable d'établir un front bâti à proximité de la voirie desservant les biens (minimiser les longueurs de raccordement des équipements, faciliter les accès carrossables et autres,...) et maintenir les fonds de parcelle en zone de cour et jardins (espace de détente, de verdure, d'intimité,...);

Considérant que la future habitation s'implante à proximité de la limite mitoyenne opposée à celle la séparant des requérants; qu'un volume secondaire (car-port) sera érigé entre le volume principal abritant les lieux de vie des occupants et la propriété de Mr VERKOYEN et M^{me} THIRY; que la distance séparant la nouvelle construction de l'habitation voisine existante s'élève dès lors à 14 m en ce qui concerne le car-port et ± 22 m en ce qui concerne l'habitation;

Considérant que les baies principales des pièces d'habitation de jour de la future habitation sont situées en façade arrière et non orientées du côté de l'habitation voisine existante;

Considérant que le futur volume principal s'élèvera sur 2 niveaux + toiture à versants, soit une hauteur de $\pm 5m60$ sous-gouttière et $8m30$ au faîte; que ce gabarit est tout-à-fait raisonnable et cohérent avec le contexte environnant dont les habitations présentent des gabarits similaires;

Considérant que le projet s'implante également judicieusement en fonction du relief naturel du sol à l'endroit concerné; qu'il suit ainsi la pente naturelle du terrain et limite les déblais et remblais autour de la nouvelle construction;

Considérant, au vu de l'implantation du bien, de son gabarit et de l'orientation du terrain, que les ombres projetées de la future construction ne devraient pas impacter de manière significative l'habitation des requérants;

Considérant qu'en ce qui concerne la présence potentielle de source(s) dans le terrain, aucun document officiel n'en atteste l'existence ou la position; que cet élément ne peut dès lors remettre en question la délivrance d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation à cet endroit; que l'étude de sol réalisée par le demandeur de permis n'apporte, elle non plus, aucun élément probant à ce sujet; que le projet prévoit un système de drainage au pourtour de l'habitation et l'implantation d'une citerne de ± 5.000 l; qu'il appartiendra aux demandeurs de veiller à la bonne réalisation de ces mesures;

Considérant qu'il appartient aux requérants de prendre également leurs propres mesures, s'ils le jugent nécessaire, afin d'éviter que le ruissellement naturel des eaux provoque des infiltrations dans leur cave; que les mesures actuellement prises semblent d'ailleurs insuffisantes (tel qu'en atteste le rapport géobiologique fourni par Mr VERKOYEN dans le cadre de son recours);

Considérant qu'aucun élément ne permet donc de craindre une aggravation quelconque de l'écoulement des eaux suite à la construction de l'habitation faisant l'objet de la présente demande;

Considérant que l'impact du projet présente, au niveau de l'imperméabilisation du sol, est peu significatif par rapport à son contexte (superficie des parcelles); que le projet prévoit la récupération des eaux de pluie via la mise en oeuvre d'une citerne d'eau de pluie; que ce dispositif assure également le rôle d'espace-tampon en ce qui concerne l'infiltration des eaux;

Considérant que le terrain n'est pas situé dans le périmètre du R.G.B.S.R., mais bien en bordure de celui-ci; qu'à ce titre, le projet s'inspire, à juste titre, de ces prescriptions à plusieurs niveaux, notamment :

- le volume principal est surmonté d'une toiture à 2 versants de même pente et de même longueur
- les baies de la façade principale sont caractérisées par une dominante verticale
- les proportions du volume principal (le rapport pignon/façade est compris entre 1,2 et 1,8)
- l'emploi de la pierre comme matériau de sous-bassement

Considérant que la toiture plate proposée pour le volume secondaire (car-port) ne rencontre pas ces prescriptions, mais permet d'alléger l'ensemble bâti et de réduire l'impact visuel, côté habitation existante; qu'une gradation dans les hauteurs est ainsi proposée (volume d'un seul niveau de haut situé du côté des réclamants);

Considérant dès lors que les caractéristiques principales représentatives du bâti condruzien (en termes de gabarit, volumétrie,...) sont rencontrées par le projet proposé;

Considérant dès lors que les remarques émises par Mr VERKOYEN et M^{me} THIRY ne sont pas fondées;

Considérant que la future construction s'établit dans une zone d'habitat peu dense, dans un quartier essentiellement constitué d'habitations de type résidentiel traditionnel;

Considérant que le projet se situe à proximité du périmètre du Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural; que le projet s'inspire judicieusement des prescriptions de ce règlement;

Considérant que la future construction présente une architecture simple et sobre favorisant son intégration au contexte bâti environnant;

Considérant que le projet respecte les lignes de force du paysage;

Considérant que la toiture à versants est omniprésente dans le quartier; que le projet propose une toiture à double versants sur le volume principal; qu'il ne s'écarte dès lors pas de la typologie locale à ce niveau; considérant que le recours à une toiture plate-forme est limité au volume annexe (car-port) et a pour effet de diminuer judicieusement la hauteur du bâtiment situé le plus proche des voisins;

Considérant que le choix des matériaux (crépis, pierres reconstituées) n'engendre pas de rupture excessive par rapport aux matériaux et tonalités des parements des habitations voisines et n'induit dès lors pas d'impact visuel négatif; considérant que, tel que sollicité par le Fonctionnaire Délégué, il y aurait lieu de privilégier, en ce qui concerne le sous-bassement, la mise en oeuvre de pierres identiques ou similaires au bâti existant, soit un parement de pierre de grès schisteux;

Considérant que la propriété dispose de suffisamment de places de parking en domaine privé; que dès lors le règlement taxe approuvé par le Conseil communal du 4/11/2014 n'est pas d'application;

Considérant que le projet induit la canalisation partielle du fossé existant (à rue) afin de permettre l'accès à la future habitation;

Considérant le courriel de la CILE, reçu le 25/01/2016, mentionnant que des travaux de renforcement de leur réseau de distribution d'eau à cet endroit sont planifiés au second semestre de 2016; que ces travaux permettront d'améliorer l'alimentation de la rue du Crucifix;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le fonctionnaire délégué et ses arguments que nous partageons;

Statuant à l'unanimité;

Décide :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame et Monsieur SEUTIN-PARMENTIER en vue de la construction d'une habitation Rue du Crucifix à Huy est octroyé aux conditions suivantes :

- réaliser les travaux conformément aux plans approuvés;
- la pose du tuyau de canalisation du fossé sera réalisée suivant les directives de la Ville (à cette fin, le demandeur prendra contact avec le Service des Travaux - Mr QUOIDBACH) et sera limitée à 5 mètres de long pour l'accès au futur garage;
- une haie vive d'essences régionales (conforme à la circulaire ministérielle du 14.11.2008) sera plantée le long des limites de propriétés; un bouquet d'arbres à moyennes tiges doit être prévu sur le devant de la parcelle (matérialisation de la limite parcellaire);
- des pierres identiques ou similaires au bâti existant seront utilisées pour le soubassement, soit un parement de pierre de grès schisteux;
- les eaux épurées (après micro-station d'épuration) et le trop-plein de la citerne d'eau de pluie seront évacuées via l'installation d'un drain de dispersion de minimum 60 m de longueur;
- le demandeur introduira une déclaration environnementale «classe 3» pour l'installation de la micro-station d'épuration.

[...]"

IV. Partie requérante en intervention - non paiement des droits de rôle

Le droit de rôle prescrit par l'article 70, § 2, de l'arrêté du Régent du 13 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, n'a pas été versé par la partie requérante en intervention, conformément à l'article 71, alinéa 1^{er}, dudit arrêté. À l'audience, son conseil a confirmé que son client ne paierait pas les droits de rôle car il ne souhaitait pas poursuivre la procédure.

La requête en intervention introduite par Gilles SEUTIN doit dès lors être réputée non accomplie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des articles 1^{er} et 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'erreur dans la représentation des faits et de la violation du principe "selon lequel l'autorité doit statuer en connaissance de cause", de la violation des principes de bonne administration et de bon aménagement des lieux, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation du principe général de droit de proportionnalité et de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs . Il est divisé en deux branches.

Dans une première branche, la partie requérante rappelle que le projet est destiné à s'implanter en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme. Elle reprend les termes du courrier qu'elle a envoyé à l'autorité communale le 1^{er} avril 2016 dans lequel elle disait craindre un effet d'écrasement et une perte de luminosité dûs à la configuration des lieux, la rue étant en pente et le projet devant s'implanter en surplomb de son habitation. Elle précisait encore que son logement est construit perpendiculairement à la voirie, de sorte que cette implantation est de nature à accentuer l'effet de surplomb. Elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas être adéquatement motivé par rapport à ces éléments. Elle estime que de tels motifs ne permettent pas de vérifier que ses critiques ont été bien comprises, intégrées et appréhendées par l'autorité communale. Elle estime que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate. Elle ajoute que "compte tenu de la configuration particulière des lieux (rue en forte pente, habitation du requérant perpendiculaire à la route), la hauteur soi-disant habituelle de la construction, son implantation à proximité de la limite mitoyenne opposée et la présence du volume secondaire constituent autant d'éléments qui ne permettent pas d'apprécier concrètement l'ombre et les pertes de luminosité au détriment du bâtiment voisin".

Dans une seconde branche, elle soutient que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé au regard du principe de bon aménagement des lieux et au regard des caractéristiques de l'endroit, notamment quant à l'intégration du projet dans son environnement bâti et donc quant aux nuisances qu'elle subit, en qualité de voisine. Elle estime également que la partie adverse ne se représente pas correctement les lieux et n'a pas statué en bonne connaissance de cause. Elle fait état d'un rapport établi à sa demande par l'architecte FIEVEZ le 19 août 2016 qui, selon

elle, conclut, sur la base d'une analyse objective, à une perte d'ensoleillement directe de 24 % et à des pertes de lumière naturelle constantes.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique qu'elle fait grief à la partie adverse d'avoir éludé des éléments importants qui concernent les pertes de luminosité et d'ombrage, examen auquel elle devait procéder, "avec ou sans le rapport de l'architecte FIEVEZ puisque cet examen est obligatoire en vertu de l'application des dispositions visées au moyen". Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué, compte tenu des observations précises et circonstanciées émises par un professionnel, et surtout compte tenu de la configuration des lieux, aurait dû apprécier le projet par rapport à son intégration dans le cadre bâti et non bâti environnant et notamment par rapport aux nuisances susceptibles d'être produites aux voisins immédiats en terme de perte de luminosité et d'ensoleillement. Elle affirme que l'acte attaqué ne permet pas de vérifier qu'un tel examen a eu lieu.

C. Le dernier mémoire

La partie requérante s'en réfère à l'appréciation du Conseil d'État.

V.2. Examen des deux branches réunies

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 être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Les motifs du permis d'urbanisme doivent permettre, au vu des circonstances de fait, et en présence de critiques formulées par le voisin immédiat, de connaître les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime néanmoins la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux.

En l'espèce, dans sa réclamation informelle du 1^{er} avril 2016, la partie requérante faisait observer ce qui suit :

" Le projet est destiné à s'implanter à côté de notre maison d'habitation et en surplomb (la rue est en pente).

En premier lieu, le projet est voué à s'implanter à quelques mètres de notre maison d'habitation, à l'endroit où se situent tous les lieux principaux de vie (cuisine, etc...) et à l'endroit où l'essentiel de la lumière naturelle parvient à notre maison.

Or, la rue est fortement en pente et le projet, qui présente une hauteur déjà importante, va constituer un barrage conséquent.

La vue va également être fortement altérée et le sentiment d'écrasement très important".

L'acte attaqué est motivé notamment comme suit en ce qui concerne l'impact du projet en termes d'ombrage et de réduction de la luminosité sur l'habitation de la partie requérante :

" Considérant que la future habitation s'implante à proximité de la limite mitoyenne opposée à celle la séparant des requérants; qu'un volume secondaire (car-port) sera érigé entre le volume principal abritant les lieux de vie des occupants et la propriété de Monsieur VERKOYEN et Madame THIRY; que la distance séparant la nouvelle construction de l'habitation voisine existante s'élève dès lors à 14 m en ce qui concerne le car-port et ± 22 m en ce qui concerne l'habitation;

Considérant que les baies principales des pièces d'habitation de jour de la future habitation sont situées en façade arrière et non orientées du côté de l'habitation voisine existante;

Considérant que le futur volume principal s'élèvera sur 2 niveaux + toiture à versants, soit une hauteur de $\pm 5m60$ sous gouttière et $8m30$ au faîte; que ce gabarit est tout à fait raisonnable et cohérent avec le contexte environnant dont les habitations présentent des gabarits similaires;

Considérant que le projet s'implante également judicieusement en fonction du relief naturel du sol à l'endroit concerné; qu'il suit ainsi la pente naturelle du terrain et limite les déblais et remblais autour de la nouvelle construction;

Considérant, au vu de l'implantation du bien, de son gabarit et de l'orientation du terrain, que les ombres projetées de la future construction ne devraient pas impacter de manière significative l'habitation des requérants".

Une telle motivation permet de s'assurer que la partie adverse a appréhendé les questions relatives à l'impact du projet en termes de lumière sur la propriété de la partie requérante. Les objections énoncées par celle-ci dans sa réclamation informelle ont donc bien été examinées. Par ailleurs, les constats opérés par la partie adverse correspondent à la réalité :

- les distances entre l'habitation en projet et la maison de la partie requérante correspondent à celles mentionnées sur les plans; il en est de même des hauteurs sous corniche et sous faîte;
- le terrain est bien en pente, le plan d'implantation montrant un dénivelé de 2 mètres (courbes de niveau de 249 à 247 mètres) sur environ une vingtaine de mètres entre

la maison en projet (la plus élevée) et la maison de la partie requérante (la moins élevée).

Compte tenu de ces éléments, l'autorité communale a pu considérer que "les ombres projetées de la future construction ne devraient pas impacter de manière significative l'habitation des requérants". La partie requérante, si elle ne partage pas cette appréciation, reste cependant en défaut de démontrer qu'elle est emprunte d'une erreur manifeste, à savoir, celle que, dans les mêmes circonstances concrètes, aucune autre autorité administrative n'aurait commise. La partie requérante se fonde sur le rapport de l'architecte FIEVEZ du 19 août 2016. Outre que cette analyse et les appréciations techniques qui y sont contenues n'ont pas été portées à la connaissance de la partie adverse avant l'adoption de l'acte attaqué, il convient de constater que cette dernière ne conclut pas à une absence totale d'impact mais estime que celui-ci ne devrait pas être significatif.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de la violation des principes de bonne administration et de bon aménagement des lieux, "spécialement en ce que ces principes imposent une cohérence et une ligne de conduite dans le chef des autorités administratives", de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation. Il est divisé en deux branches.

Dans une première branche, la partie requérante constate que l'acte attaqué est motivé par la liaison du projet avec la voirie et donc par l'inopportunité d'une implantation plus en recul alors que, pourtant, de l'autre côté de la rue, se trouve une nouvelle construction qui présente un net recul par rapport à la voirie. Elle remarque également que la parcelle qui accueille la construction en projet présente une grande profondeur, ce qui permettrait le recul de l'habitation tout en conservant un espace de cours et jardins. S'appuyant sur le rapport de l'architecte FIEVEZ du 19 août 2016, précité, la partie requérante soutient que cette implantation, déjà autorisée par le passé, "aurait permis de préserver les intérêts de toutes les parties".

Dans une seconde branche, elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir motivé le revirement d'attitude qui consiste à avoir autorisé une habitation en recul de la voirie et à avoir refusé la construction en recul du bâtiment projeté.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique, tout d'abord, que "les principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination s'appliquent en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire" et qu'il s'agit d'une garantie non négligeable offerte aux administrés, "notamment pour lutter contre un éventuel arbitraire de l'administration dans la mesure où ce qui est autorisé à l'un ne peut être refusé à l'autre". Elle ajoute que ce principe implique aussi de ne pas pouvoir traiter de manière différente deux situations identiques ou comparables.

En l'espèce, elle soutient que la construction qui se situe en face du projet et de l'autre côté de la voirie constitue un point de comparaison suffisamment objectif tant en terme de proximité qu'en terme de configuration, que, dans ce cas, la partie adverse a autorisé la construction d'une habitation plus en recul par rapport à la voirie, l'existence d'une zone de cours et jardins à l'arrière de l'habitation étant préservée. Elle considère que le fait que cette construction ait été autorisée en 1998 ne modifie pas l'analyse. Selon elle, l'argument de l'autorité communale fondé sur la nécessité de maintenir un front bâti à proximité de la voirie n'est pas adéquat "puisque ce front bâti est nécessairement différent juste en face et de l'autre côté de la voirie". Elle ajoute que "le recul de la construction aurait permis le maintien d'une zone de cours et jardins et aurait effectivement placé la construction en plein axe sud mais en tout cas pas à hauteur des principaux lieux de vie" de son habitation.

C. Le dernier mémoire

La partie requérante donne d'autres exemples de constructions autorisées à proximité du projet et dont le recul par rapport à la voirie est de 11 à 56 mètres, y compris dans des lotissements. Elle en déduit qu'à plusieurs reprises, la partie adverse a accepté un recul important des maisons d'habitation par rapport à la voirie de référence. Elle rappelle qu'elle a demandé un recul de l'habitation de son voisin par rapport à la voirie pour limiter les nuisances et que ce recul a été accepté par le demandeur de permis. Elle constate que la partie adverse refuse d'envisager ce recul alors qu'elle l'a autorisé dans des cas similaires ou comparables et alors que cette possibilité est acceptée par tous et serait de nature à réduire les nuisances qui la concernent.

VI.2. Examen des deux branches réunies

Pour que l'on puisse parler d'un revirement d'attitude d'une autorité administrative, il convient que la ligne de conduite préalablement fixée par cette autorité soit claire et bien définie. Il faut aussi, évidemment, que le revirement d'attitude émane de la même autorité qui a fixé la ligne de conduite. En l'espèce, la partie requérante produit une photo satellite montrant l'existence, dans le voisinage, de constructions en recul de voirie. Une telle pièce n'est pas suffisante pour établir qu'existe, en l'espèce, une ligne de conduite de l'autorité communale. À cet égard, le deuxième moyen n'est pas fondé.

Quant à la violation des principes d'égalité et de non-discrimination, l'argumentation selon laquelle des tiers se seraient vu octroyer une autorisation administrative alors qu'ils se trouveraient dans une situation identique à celle invoquée par la partie requérante, ne peut pas être retenue, à défaut pour cette dernière d'expliquer en quoi les situations ayant donné lieu à des décisions contradictoires seraient identiques en tous points. Celle-ci ne joint, à l'appui de sa thèse, aucune autre décision émanant de la partie adverse, se contentant de produire une photo satellite du voisinage. Le moyen est dès lors, à cet égard, irrecevable.

Il ressort d'un courrier électronique émanant du demandeur de permis que celui-ci avait initialement prévu une implantation plus en recul de la voirie et que ce sont les services régionaux qui lui ont demandé de modifier son projet pour limiter le recul par rapport au bâti existant, la même contrainte étant prévue pour les deux lots voisins. La partie adverse a posé la même appréciation que les services régionaux en indiquant ce qui suit dans le permis attaqué :

" une implantation plus en recul (pour cette habitation et pour les éventuelles futures constructions sur les 2 lots voisins) ne constituerait pas un bon aménagement des lieux dans la mesure où il est préférable d'établir un front bâti à proximité de la voirie desservant les biens (minimiser les longueurs de raccordement des équipements, faciliter les accès carrossables et autres,...) et maintenir les fonds de parcelle en zone de cours et jardins (espace de détente, de verdure, d'intimité,...)".

Cette motivation éclaire suffisamment sur les raisons pour lesquelles un recul ne pouvait être autorisé en l'espèce (situation du terrain litigieux dans un lotissement et obligation de créer un front de bâti uniforme pour les trois terrains faisant partie du permis de lotir). À nouveau, la partie requérante, si elle ne partage pas l'appréciation du bon aménagement des lieux de l'autorité communale, n'établit pas pour autant que celle-ci a commis une erreur manifeste. Le deuxième moyen n'est pas non plus fondé sur ce point.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 640 du Code civil, de la violation du principe "selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles", de la violation du principe de bon aménagement des lieux, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs, de la violation des principes généraux de prévention et de précaution, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir pris en compte l'existence "de source(s) et d'écoulement d'eaux naturelles plus ou moins important à l'endroit considéré", alors qu'il en avait été informé par deux avis techniques différents et par des photographies annexées à sa réclamation informelle. Elle se réfère à nouveau au rapport de l'architecte FIEVEZ qui aurait constaté que le volume d'eau provenant du terrain en amont présente un débit de 200 à 300 litres par jour. Elle affirme ensuite que la construction en projet implique des terrassements qui doivent au moins descendre à 80 cm de profondeur et en déduit qu'il est "hautement vraisemblable que le débit d'eau soit modifié puisque le projet va être affleurant aux sources existantes". Elle soutient que les motifs de l'acte attaqué montrent que son auteur a "évacué une problématique réelle ou à tout le moins sérieuse et qui méritait une attention particulière notamment au regard du principe du bon aménagement des lieux".

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique que si les autorisations administratives sont toujours délivrées sans préjudice des droits civils des tiers, lorsqu'une question civile est susceptible d'entrer dans le champ d'application du principe du bon aménagement des lieux, l'autorité administrative doit s'inquiéter d'éventuelles questions civiles lorsqu'elles présentent un lien avec les principes de droit administratif. Elle estime que tel est le cas en l'espèce et s'en réfère pour le surplus à l'appréciation du Conseil d'État.

C. Le dernier mémoire

La partie requérante s'en réfère à l'appréciation du Conseil d'État.

VII.2. Examen

La lettre de réclamation informelle de la partie requérante contient les renseignements suivants :

" [...] la rue est fortement en pente. A l'heure actuelle, notre maison d'habitation recueille l'écoulement naturel des eaux.

Des techniciens de la CILE se sont rendus récemment dans notre maison et ont constaté que le niveau d'eau dans la cave était très important et plutôt rare. L'eau a été contrôlée et nous avons la confirmation qu'il ne s'agit pas de l'eau courante de distribution.

La situation s'explique évidemment par la déclivité de la rue mais aussi par la présence d'une source située au-dessus de notre maison d'habitation.

Nous avons fait appel à un géobiologue qui a attesté par écrit la présence de sources dans le terrain ainsi qu'à un géomètre qui a procédé à quelques prélèvements et nous adressera un rapport d'ici quelques jours.

Le projet risque de modifier la source et/ou son environnement de sorte que nous craignons une recrudescence des eaux dans les caves de notre habitation.

Nous n'avons pas à subir une modification du régime naturel des eaux uniquement pour permettre la réalisation du projet".

L'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne la question de l'écoulement des eaux :

" Considérant qu'en ce qui concerne la présence potentielle de source(s) dans le terrain, aucun document officiel n'en atteste l'existence ou la position; que cet élément ne peut dès lors remettre en question la délivrance d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation à cet endroit; que l'étude de sol réalisée par le demandeur de permis n'apporte, elle non plus, aucun élément probant à ce sujet; que le projet prévoit un système de drainage au pourtour de l'habitation et l'implantation d'une citerne de ± 5.000 l; qu'il appartiendra aux demandeurs de veiller à la bonne réalisation de ces mesures;

Considérant qu'il appartient aux requérants de prendre également leurs propres mesures s'ils le jugent nécessaire, afin d'éviter que le ruissellement naturel des eaux provoque des infiltrations dans leur cave; que les mesures actuellement prises semblent d'ailleurs insuffisantes (tel qu'en atteste le rapport géobiologique fourni par Monsieur VERKOYEN dans le cadre de son recours);

Considérant qu'aucun élément ne permet donc de craindre une aggravation quelconque de l'écoulement des eaux suite à la construction de l'habitation faisant l'objet de la présente demande;

Considérant que l'impact du projet présenté, au niveau de l'imperméabilisation du sol, est peu significatif par rapport à son contexte (superficie des parcelles); que le projet prévoit la récupération des eaux de pluie via la mise en œuvre d'une

citerne d'eau de pluie; que ce dispositif assure également le rôle d'espace-tampon en ce qui concerne l'infiltration des eaux".

Il ressort de cette motivation que la partie adverse a appréhendé les questions soulevées quant à l'impact du projet en termes de ruissellement des eaux. Les objections énoncées par la partie requérante dans sa réclamation informelle ont bien été examinées par la partie adverse. Par ailleurs, les constats opérés par celle-ci se vérifient, comme suit :

- il existe un ruissellement naturel des eaux depuis le terrain qui fait l'objet du permis vers celui de la partie requérante, attesté par les services techniques;
- aucun document officiel n'atteste de l'existence ou de la présence potentielle de sources sur les terrains. L'étude de sol réalisée à la demande du demandeur de permis n'identifie aucune source à cet endroit. Quant au rapport non daté établi par un sieur Louis POLET, qui se déclare "radiesthésiste, sourcier, géobiologue", que produit la partie requérante, il ne mentionne pas les lieux des constats, parle d'eau sans préciser son origine, venant d'un terrain, qu'il n'identifie pas, coulant sous la maison, qu'il n'identifie pas plus, et d'un débit très fort (entre 200 et 300 litres par jour). Partant, ce rapport manque de précisions suffisantes pour pouvoir être pris en considération. Enfin, aucune autre étude constatant l'existence de sources n'a été porté à la connaissance de la partie adverse pendant l'instruction de la demande de permis;
- le projet prévoit un système de drainage au pourtour de l'habitation et l'implantation d'une citerne de ± 5.000 l, ainsi que la récupération des eaux de pluie via la mise en œuvre d'une citerne d'eau de pluie.

Au vu des ces différents éléments, la partie adverse a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste, qu'"aucun élément ne permet [...] de craindre une aggravation quelconque de l'écoulement des eaux suite à la construction de l'habitation faisant l'objet de la présente demande".

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse demande à bénéficier d'une indemnité de procédure au montant de base. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La requête en intervention introduite par Gilles SEUTIN est réputée non accomplie.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la 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-deux mars deux mille dix-huit par :

Pascale VANDERNACHT,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Pascale VANDERNACHT.