CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 244.116 du 2 avril 2019

A. 222.979/XIII-8108

En cause : **MIRANDA** Richard,
ayant élu domicile chez
M^e^ Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Commune de Court-Saint-Etienne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 août 2017, Richard MIRANDA demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 22 juin 2017 par la commune de Court-Saint-Etienne autorisant la société anonyme (S.A.) VERVIN à transformer et agrandir un immeuble, en vue d'y réaliser cinq appartements et un commerce, place de Sart n° 5, bien cadastré section D, n^os^ 343k, 343n et 345l.

II. Procédure

Le mémoire ampliatif a été déposé.

M^me^ Isabelle LEYSEN, 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.

La partie adverse a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 janvier 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 février 2019 à 10 heures et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

Par un courrier du 29 janvier 2019, l'affaire a été remise à l'audience du 21 février 2019 à 9.30 heures.

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

M^e^ Laura VLEERACKER, *loco* M^e^ Nicolas DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, a été entendue en ses observations.

M^me^ Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue 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

L'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que, lorsque la partie adverse ne transmet pas le dossier administratif, "les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts".

En l'espèce, les faits exposés par le requérant sont les suivants :

" Le requérant est propriétaire de la maison d'habitation située à 1490 Court-Saint-Etienne, place de Sart n° 6. Il est donc voisin immédiat, partiellement en mitoyenneté par ailleurs, du projet tel qu'autorisé par l'acte querellé.

Suivant avis d'urbanisme du 12 janvier 2017, le requérant va être avisé du projet consistant en «la transformation et l'agrandissement d'un immeuble de commerce et un logement en immeuble d'un commerce et cinq appartements (sic)»" (pièce 2).

La mise à enquête publique est justifiée, par la commune de Court-Saint-Etienne, en application de l'article 330.2 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Via son conseil, le requérant va faire part de son opposition et de ses observations dans le cadre de ladite enquête publique (pièce 3 - courrier du 2 février 2017), et ce, en ces termes :

« [...] comme vous le constatez, mon client est propriétaire de la parcelle de terrain située place de Sart, 6, soit mitoyenne à l'actuel projet.

Mon client manifeste son opposition au projet pour les motifs suivants :

Densification excessive de la parcelle : suivant ce que nous apprend le formulaire statistique, le nombre de logements est porté de deux à cinq.

La surface, au niveau des m², est augmentée de 895 m² et le volume de 3.643 m³.

Suivant les plans et la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, il est exposé, par le demandeur de permis, qu'il s'agit d'une 'transformation lourde d'un bâtiment existant en supermarché et cinq logements'.

Alors même qu'à l'heure actuelle, il ne s'agirait que de deux logements.

Il convient d'attirer votre attention sur le fait que le projet ne comporte que 14 emplacements de stationnement qui plus est implantés en zone de cours et jardins.

Le demandeur de permis semble totalement négliger l'impact de son projet puisque, dans la notice, sous la rubrique 'impact sur la nature', il fait état de ce que : 'bon impact, la parcelle sera à nouveau entretenue et non plus laissée à l'abandon...'.

Il s'agit d'une atteinte difficilement acceptable, voire impossible, à la zone de cours et jardins puisque les emplacements de parking projetés sont prévus en zone de cours et jardins.

En outre, il convient de souligner que, par rapport à l'immeuble existant à l'heure actuelle, la rehausse du mur mitoyen semble être portée à 4,80 mètres, ce qui est particulièrement élevé, compte tenu de la situation des lieux.

Le projet figure en effet un immeuble, outre la surface commerciale au rez-de-chaussée, de trois étages (alors qu'à l'heure actuelle, il s'agit de deux étages).

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement révèle également, en ce qui concerne l'exploitation du 'proxy', que la profondeur du bâtiment se doit également d'être largement rallongée, également en zone de cours et jardins, selon ce qu'annonce le demandeur de permis, 'afin de répondre aux besoins...'.

Ici encore, l'atteinte à la zone de cours et jardins ne peut être acceptée.

Le projet est donc d'importance et, en tant que riverain immédiat, mon client, Monsieur MIRANDA, ne peut accepter, non seulement les atteintes à la zone de cours et jardins comme exposé ci-dessus, mais, en outre et surtout, le fait que son immeuble va devoir subir des conséquences de rehausse radicale du mur mitoyen, et ce d'approximativement plus de 4 mètres...

Le bâtiment tel que proposé par le demandeur de permis aura un effet écrasant sur l'immeuble de Monsieur MIRANDA alors même qu'à l'heure actuelle les arêtes des faitières sont au même niveau.

Il convient également d'insister sur le fait que le demandeur de permis n'a pris contact avec Monsieur MIRANDA en ce qui concerne les éventuels rachats de mitoyenneté ou autres, partant du principe que tous les murs sont mitoyens.

Enfin, et sous toutes réserves, il convient de s'étonner sur la surface annoncée du 'Proxy', soit 931 m².

[...]

La législation sur la loi des implantations commerciales se devrait également d'être vérifiée et, en application des articles D.66 et D.67 du Code de l'Environnement, il y a lieu de poser la question de savoir si pareil projet, qui a pour effet de densifier au maximum l'occupation du sol et de le minéraliser, ne devrait pas être soumis à étude d'incidence.

[...]».

En application de l'article 343 du CWATUPE, le requérant va, via son conseil, recevoir une copie du permis d'urbanisme délivré en séance du 22 juin 2017 par le collège communal.

À l'examen de ce permis d'urbanisme, le requérant va apprendre que la demande de permis a été modifiée par rapport à celle soumise à enquête publique.

Ainsi, comme le relève le permis d'urbanisme qui constitue l'acte querellé :

- suivant délibération du collège communal du 23 février 2017, le collège communal va inviter «le demandeur à revoir ses plans en vue de diminuer le gabarit de l'immeuble à front de voirie»;
- il apparaît qu'ensuite de ces délibérations, «le demandeur a introduit de nouveaux plans» (page 3 alinéa 2 de l'acte querellé), «le gabarit de l'immeuble a été réduit particulièrement en sa façade donnant sur la place de Sart»;
- en séance du 30 mars 2017, le collège communal va rendre un avis favorable sur la demande et va «marquer son accord sur l'introduction de nouveaux plans datés du 6 mars 2017 dans le cadre de la procédure de permis d'urbanisme initiée le 28 décembre 2016; d'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme (plans du 6 mars 2017) et tendant à obtenir un permis d'urbanisme pour la transformation et l'agrandissement d'un immeuble en vue d'y réaliser cinq logements et un commerce»;
- le fonctionnaire délégué va rendre un avis défavorable en date du 12 mai 2017;
- le demandeur de permis a introduit de nouveaux plans datés du 6 juin 2017, lesdits plans, notamment, réduisant à 399 m² la surface commerciale nette, le collège communal de Court-Saint-Etienne considérant notamment que «les nouveaux plans ne doivent dès lors pas être soumis à nouveau à enquête publique et aux avis déjà récoltés» (page 5 alinéa 4 de l'acte querellé)".

Les faits cités par le requérant ne sont pas manifestement inexacts. Ils sont par conséquent réputés prouvés.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

Par une lettre du 19 septembre 2018, la partie adverse a informé le Conseil d'État "qu'une nouveau permis intégré (a) été délivré par (le) Collège communal le 3 mai 2018 à la S.A. VERVIN, portant sur le même objet" et que ce "permis intégré vient remplacer le permis du 22 juin constituant l'acte attaqué". Constatant que le permis intégré précité n'a pas fait l'objet d'un recours en

annulation de la part du requérant, elle en déduit que celui-ci n’a plus intérêt au présent recours.

Le requérant, dans une lettre du 17 janvier 2019, a indiqué que le permis intégré du 3 mai 2018 fait suite à une nouvelle demande de permis de la S.A. VERVIN, de sorte qu’il "apparaît plutôt que c’est la S.A. VERVIN qui a renoncé à mettre en œuvre le permis d’urbanisme", qui constitue l’acte attaqué. Il ajoute encore que "les projets étaient sensiblement différents".

IV.2. Examen

La partie adverse n’a pas joint à sa lettre du 19 septembre 2018, une copie du permis intégré autorisé le 3 mai 2018. Elle affirme, sans l’établir, que ce permis et l’acte attaqué portent sur le même objet. Le requérant conteste cette affirmation, indiquant pour sa part que les projets sont sensiblement différents.

Dès lors que la partie adverse n’apporte pas la preuve de son affirmation, il n’y a pas lieu d’accueillir l’exception soulevée.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse du requérant

Le deuxième moyen de la requête est pris de la violation de l'article 330.3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation de l'article 83 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Première branche

Le requérant soutient ce qui suit :

- l'acte attaqué, qui se borne à faire état de l'existence d'une "réclamation" sans jamais en spécifier la teneur, n’a pas pris en compte ni rencontré les observations formulées durant l'enquête publique;
- l’avis défavorable du 12 mai 2017 du fonctionnaire délégué, qui met en exergue l'absence totale de réponse du collège communal aux observations soulevées dans la lettre de réclamation, ne rencontre pas plus celles-ci;

- l'acte attaqué n'est pas suffisamment motivé au regard des objections émises lors de l'enquête publique en ce qui concerne la problématique du parcage. Les plans révèlent que les quatre emplacements de parking qui se situent devant le magasin, et qui semblent être considérés par le demandeur de permis comme une propriété privée, sont, en réalité, à moitié, sur le domaine public. Les plans tels que modifiés comportent en effet, en pointillé, la limite du domaine privé du domaine public et l'on peut aisément constater que ces emplacements de parking se situent, quasiment pour moitié, sur le domaine public. En outre, l'acte attaqué ne répond pas à l'objection émise en ce qui concerne l'atteinte à la zone de cours et jardins par les quatorze emplacements de parking en arrière zone.

V.2. Examen

Conformément aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'autorité doit indiquer, dans l'acte, les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de cette loi, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude.

La motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, 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'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

En l'espèce et pour rappel, le requérant est domicilié dans la construction mitoyenne voisine du projet autorisé.

Il a introduit le 2 février 2017 une réclamation dans le cadre de l'enquête publique dans laquelle il dénonce notamment ce qui suit :

" Il convient d’attirer votre attention sur le fait que le projet ne comporte que 14 emplacements de stationnement, qui plus est implantés dans la zone de cours et jardins.

Le demandeur de permis semble totalement négliger l’impact de son projet puisque, dans la notice, sous la rubrique «impact sur la nature», il fait état de ce que : «Bon impact, la parcelle sera de nouveau entretenue et non plus laissée à l’abandon…».

Il s’agit d’une atteinte difficilement acceptable, voire impossible, à la zone de cours et jardins puisque les emplacements de parking projetés sont prévus en zone de cours et jardins".

L’acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que le collège communal estime que les 14 emplacements de parking en propriété privée sont largement suffisants pour les cinq logements, qu'ils pourront également profiter aux visiteurs de ces logements ou à certains employés du magasin (qui pourraient être sélectionnés parmi les occupants des logements); qu'en ce qui concerne le commerce, la place de Sart accueille également suffisamment d'emplacements sur la place et à l'avant des commerces, qu'il ne serait pas adéquat de créer de nouveaux emplacements de parking alors que ceux existants sur la place sont souvent libres en dehors de dépose et de reprise des enfants à l'école".

L’acte attaqué ne permet pas au voisin requérant de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à l’observation précise et pertinente qu’il a émise dans le cadre de l’enquête publique et qui dénonçait l’atteinte à la zone de fait de cours et jardins résultant de l’aménagement de quatorze emplacements de parking dans cette zone, la circonstance que le collège communal estime que ces quatorze emplacements de parking en propriété privée sont largement suffisants pour les cinq logements, étant sans incidence à cet égard.

L’auteur de l’acte attaqué n’expose pas la raison pour laquelle il estime que la présence de quatorze véhicules dans la zone de fait de cours et jardins, soit une zone normalement dévolue au repos et à la détente, serait conforme au bon aménagement des lieux, s’agissant en outre d’emplacements situés à l’arrière d’un immeuble mitoyen, et donc à proximité immédiate du jardin voisin.

Pour le surplus et contrairement à ce que semble prétendre le requérant, la réclamation qu’il a émise dans le cadre de l’enquête publique ne dénonçait pas le fait que les quatre emplacements de parking qui se situent devant le magasin, et qui semblent selon lui être considérés par le demandeur de permis comme une propriété privée, sont, en réalité, à moitié, sur le domaine public.

La première branche du deuxième moyen est fondée, dans la mesure qui précède.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la décision du 22 juin 2017 du collège communal de Court-Saint-Etienne qui accorde un permis d'urbanisme à la S.A. VERVIN pour transformer et agrandir un immeuble, en vue d'y réaliser cinq appartements et un commerce, place de Sart n° 5, bien cadastré section D, nos 343k, 343n et 345l.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le deux avril deux mille dix-neuf par :

Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État, président f.f.,
Xavier DUPONT,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Xavier DUPONT. Anne-Françoise BOLLY.