CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 244.781 du 13 juin 2019

A. 226.054/XIII-8456

En cause : **VELLA** Giuseppe,
ayant élu domicile chez
M^e^ Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

1. **la Commune d'Aiseau-Presles,**
ayant élu domicile chez
M^e^ Olivier JADIN, avocat
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle,

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 août 2018, Giuseppe VELLA demande, d'une part, la suspension de l'exécution de :

- la décision du collège communal d'Aiseau-Presles du 12 juin 2017 d'octroyer un permis d'urbanisme à Jacky FOSSEUR en vue de la démolition et de la reconstruction d'une habitation sise rue d'Aiseau, 99 à Pont-de-Loup (Aiseau-Presles);
- l'avis favorable du fonctionnaire délégué du 2 juin 2017,

et, d'autre part, leur annulation.

II. Procédure

Un arrêt n° 243.015 du 21 novembre 2018 a renvoyé l'affaire à la procédure ordinaire. Il a été notifié aux parties.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M^me^ Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 5 mars 2019, les parties ont été convoquées à l'audience du 1^er^ avril 2019 à 10 heures et le rapport leur a été notifié.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Alessandro MARINELLI, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Bénédicte HENDRICKX, *loco* M^e^ Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e^ Aurélie VANDENBERGHE, *loco* M^e^ Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs 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

1. Le 26 janvier 2017, Jacky FOSSEUR introduit auprès de la commune d'Aiseau-Presles une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition-reconstruction d'une habitation sise à Pont-de-Loup, rue d'Aiseau, 99, cadastré section B, w3.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi approuvé par un arrêté royal du 10 septembre 1979.

2. Le 24 avril 2017, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

3. Le 2 juin 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur le projet.

4. Le 12 juin 2017, le collège communal de la commune d'Aiseau-Presles délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Demande de mise hors cause

La Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause, arguant du fait que l'avis favorable du fonctionnaire délégué du 2 juin 2017 est un acte préparatoire qui ne lie pas le collège communal, qui ne fait pas grief et qui n'est donc pas susceptible de recours.

Lorsque le fonctionnaire délégué a été consulté par les autorités communales et qu'il a donné un avis favorable, il a participé à la procédure. Il n'y a pas lieu de mettre la Région wallonne hors de cause.

V. Recevabilité

La seconde partie adverse soutient que la requête en annulation est irrecevable en tant qu'elle a pour objet l'avis émis par le fonctionnaire délégué.

L'avis du fonctionnaire délégué est un acte préparatoire qui ne lie pas le collège communal, qui ne fait pas grief et qui n'est donc pas susceptible de recours. En conséquence, le recours, en ce qu'il est dirigé contre cet avis, n'est pas recevable.

Il y a lieu d'accueillir cette exception d'irrecevabilité.

VI. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le moyen unique n'est pas fondé.

VI.1. La requête en annulation

La partie requérante prend un moyen unique de la violation de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation.

En un premier grief, le requérant soutient que l'acte attaqué porte atteinte à ses droits civils, alors que l'autorité délivrante avait la possibilité de s'en rendre compte. Il lui reproche de ne pas avoir procédé à un examen, même sommaire, de la demande au regard des règles de droit civil alors qu'il existe une situation de mitoyenneté avec son habitation qui peut être présumée à la lumière du plan cadastral des parcelles concernées.

Il constate que les plans, qu'il estime lacunaires, renseignent que le projet se situe uniquement sur la propriété du demandeur de permis, en indiquant une "limite présumée de propriété", sans pour autant que cette limite apparaisse clairement. À son estime, une clarification aurait dû être demandée sur ce point par l'autorité afin de rendre sa décision en pleine connaissance de cause.

Selon lui, la décision attaquée est contradictoire en ce qu'elle est expressément délivrée "sans préjudice du droit des tiers" alors qu'il n'a jamais donné son accord sur la démolition des murs mitoyens. Il en déduit que la mise en œuvre du permis est donc impossible puisque le projet repose entièrement sur les murs mitoyens.

En un deuxième grief, le requérant relève que le projet prévoit une hauteur passant de 4,12 m à 6,30 m pour le volume principal, soit pratiquement la même que son habitation, de sorte que la nouvelle construction causera une perte d'ensoleillement manifeste dans sa pièce de vie principale, en hiver comme en été.

Il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne donner aucune explication sur les motifs qui l'ont amené à considérer qu'une telle perte d'ensoleillement serait conforme au bon aménagement des lieux.

Il soutient qu'en tout état de cause, l'impact précis du projet litigieux sur son habitation demeure inconnu, et que seule une étude des ombres en été et en hiver aurait permis de prendre une décision en pleine connaissance de cause, de sorte que l'acte attaqué serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et d'un vice de motivation.

En un troisième grief, le requérant soutient que, contrairement à ce qu'affirme l'acte attaqué, le projet ne s'intègre pas au contexte bâti existant homogène de la rue d'Aiseau (type de toiture, matériaux et tonalités).

VI.2. Examen

Sur le premier grief, l'article 662 du Code civil dispose :

" L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre".

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux. Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative, qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit néanmoins vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme a pour objet la démolition-reconstruction d'une habitation. Le plan d'implantation de la situation existante déposé à l'appui de la demande de permis renseigne, du côté droit de la parcelle du demandeur de permis, la présence de trois volumes (dont deux contigus) sur la limite mitoyenne des fonds, qualifiée de "limite présumée". Il renseigne par ailleurs la présence d'une maison d'habitation sur la propriété du requérant. Ce bâtiment, situé en recul de la voirie, est mitoyen de l'un des deux volumes contigus situés sur la parcelle du demandeur de permis et déborde de celui-ci, à l'arrière de la parcelle. Le plan d'implantation de la situation projetée renseigne du côté droit de la parcelle du demandeur de permis la construction de trois volumes contigus, l'implantation sur la limite "présumée" des fonds restant inchangée.

La notice d'évaluation des incidences et le rapport de l'auteur de projet précisent que l'habitation reprend la même organisation d'implantation que la

construction existante et qu'elle se développe le long de la mitoyenneté. Il résulte par ailleurs de l'extrait cadastral que la construction existante est implantée à la limite mitoyenne des fonds.

Il ressort dès lors des pièces du dossier administratif que les bâtiments existants à démolir sont situés sur la limite mitoyenne des fonds et sont, pour une partie d'entre eux, mitoyens de l'habitation du requérant. Il en va de même de la nouvelle construction. Partant, l'autorité pouvait se prononcer en toute connaissance de cause à cet égard sur la base des éléments mis à sa disposition. En l'absence de contestation connue sur la limite des propriétés, l'autorité n'était pas tenue de solliciter des informations complémentaires sur ce point.

Par ailleurs, l'acte attaqué précise que le permis d'urbanisme est délivré "sans préjudice du droit des tiers", en manière telle que, le cas échéant, le requérant dispose d'une action devant les cours et tribunaux afin de faire respecter son droit de propriété s'il y est porté atteinte, cette action lui permettant de prévenir ou de réparer adéquatement le préjudice résultant d'une telle atteinte.

Il s'ensuit que le premier grief n'est pas fondé.

Sur le deuxième grief, le volume principal existant à démolir est pourvu d'une toiture légèrement pentue à versant unique et présente une hauteur totale de 4,12 m. Le volume principal du bâtiment en projet présente, quant à lui, une hauteur de 6,30 m, ce qui correspond à la hauteur sous corniche de l'habitation du requérant. La nouvelle construction est revêtue d'une toiture plate.

Les plans de la demande renseignent que le bâtiment projeté est situé à l'ouest de la propriété du requérant située en retrait de la voirie et que la façade avant de la maison de ce dernier est située plein sud.

Le requérant admet que l'auteur de l'acte attaqué a pris en considération l'impact du projet sur sa maison, en termes d'ombrage, lorsqu'il soutient que "l'usage d'une toiture plate [...] limite l'ombrage du projet sur la construction mitoyenne voisine (orientation Ouest)".

S'il est vraisemblable que le projet causera une perte d'ensoleillement dans la pièce de vie de l'habitation du requérant située à l'étage, cette perte sera toutefois limitée en raison de l'orientation et de la taille des constructions, raison pour laquelle l'autorité a considéré que le projet était admissible et conforme au bon aménagement des lieux. Exiger de l'autorité de fournir de plus amples explications à

cet égard revient à lui demander d'exposer les motifs de ses motifs, en manière telle que le deuxième grief n'est pas fondé.

Sur le troisième grief, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

" […]

Vu le contexte bâti environnant;

Considérant que le bien se situé le long d'une voirie communale (rue d'Aiseau) pourvue d'un revêtement solide (hydrocarboné) et d'une largeur suffisante;

Considérant que le contexte bâti environnant est majoritairement de type semi-urbain; que les habitations sont composées d'un volume principal caractérisé comme suit: deux niveaux sous corniche, toiture à deux versants droits avec faîtage parallèle à la voirie, recul de 0 à 4.00 m par rapport à l'alignement; que ceux-ci sont éventuellement adjoints de volume(s) secondaire(s); que le matériau du parement des façades est la brique de ton rouge-brun (ponctuellement brique et cimentage de ton ocre ou enduit de ton blanc);

Vu la configuration planologique du bien concerné;

Considérant qu'il existe sur le bien un ensemble de constructions présentant un état de vétusté certain; que l'on distingue un bloc de remises, un volume principal mitoyen et un volume secondaire; que tous ces éléments comportent un seul niveau (même si les hauteurs sont variables) et couverts d'une toiture à un seul versant de faible inclinaison;

Considérant que le volume principal est implanté à 4.68 m de recul par rapport à la voirie; que le bloc de remises est implanté à front de voirie;

Considérant que le projet est caractérisé par un volume principal et deux volumes secondaires (avant et arrière); que le volume principal comporte deux niveaux et les volumes secondaires comportent un seul niveau; que tous ces volumes sont couverts d'une toiture plate;

Considérant que le volume secondaire avant est implanté à front de voirie et forme le lien entre te volume principal et le domaine public;

Que le volume principal est reconstruit en lieu et place du précédent; que le volume secondaire arrière est adossé à la façade arrière du volume principal;

Considérant que les lignes visuelles du projet définies par les murs d'acrotère respectent celles des habitations voisines (murs gouttereaux); que la hiérarchie des volumes est respectée et l'articulation des différents volumes est harmonieuse;

Considérant que l'usage d'une toiture plate, d'une part, limite l’ombrage du projet sur la construction mitoyenne voisine (orientation Ouest) et, d'autre part, évite un pignon en décalage par rapport à ce même bâtiment créant un effet «dent de scie» avec une liaison technique peu aisée;

Considérant que le projet propose un enduit de façade de ton blanc pour le volume principal et de ton gris pour les volumes secondaires; que ceux-ci sont respectueux du contexte bâti, des caractéristiques régionales et, également, de l'expression architecturale recherchée; que le jeu de tonalité des enduits renforce la lisibilité des fonctions des volumes qui composent l'habitation;

Considérant qu'en absence de précision du matériau de la façade mitoyenne, il y a lieu de préciser que celui-ci sera identique à celui des autres façades, à savoir : l'enduit de ton blanc ou gris".

En considérant que le projet ne s'intègre pas et nie les caractéristiques du contexte bâti existant de la rue d'Aiseau en envisageant une toiture, des matériaux et des tonalités qui lui sont étrangers, le requérant substitue son appréciation de l'intégration du projet au bâti existant à celle de la partie adverse qui considère en revanche que la construction en projet, bien que de style architectural moderne, s'intègre au contexte bâti et non bâti existant. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes du requérant et de l'autorité, tandis qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée dans le chef de celle-ci.

Il s'ensuit que le troisième grief n'est pas fondé.

En conclusion, le moyen unique n'est fondé en aucun de ses trois griefs. Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VII. Indemnité de procédure

La première partie adverse sollicite une indemnité de procédure. Il y a lieu de faire droit à sa demande, au montant de base de 700 euros.

La seconde partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il n'y a pas lieu de majorer l'indemnité de procédure dès lors qu'il s'agit d'une procédure en débats succincts. Il y a lieu de lui accorder le montant de base.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Article 3.

Une indemnité de procédure de 1400 euros est accordée aux parties adverses, à concurrence de 700 euros chacune, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise 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 XIIIe chambre, le treize juin deux mille dix-neuf par :

Luc DONNAY,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL. Luc DONNAY.