

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.495 du 19 décembre 2019

A. 222.959/XIII-8106

En cause : **LEFEBVRE** Roxanne,
ayant élu domicile
rue du Maréchal Montgomery 43
7540 Kain,

contre :

la Ville de Tournai.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée JFL,
ayant élu domicile chez
M^e Michel KAISER, avocat,
boulevard Louis Schmidt 56
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 août 2017, Roxanne LEFEBVRE demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 19 mai 2017 par le collège communal de Tournai à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) JFL ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale avec partie professionnelle à Kain à l'arrière de la rue Montgomery (rue Alfred Thiebaut) sur un bien cadastré 4^{ème} division, section A, n° 493L pie.

II. Procédure

Par une requête introduite le 28 novembre 2017, la S.P.R.L. JFL demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 11 janvier 2018.

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

M^{me} Vinciane FRANCK, 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 7 novembre 2019, les parties ont été convoquées à l'audience du 4 décembre 2019 à 9 heures 30 et le rapport leur a été notifié.

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

M^e Arnaud PICQUÉ, *loco* M^e Michel KAISER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, a été entendu en ses observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, 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 8 septembre 2016, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale avec partie professionnelle, sur un bien situé à Kain, à l'arrière de la rue Montgomery (rue Alfred Thiébaud), cadastré 4^{ème} division, section A n° 493L pie.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz.

Il se situe dans le lotissement PL 171L autorisé par le collège communal le 29 octobre 1993.

2. La demande fait l'objet d'avis de la SC Intercommunale de gestion de l'environnement (IPALLE), de la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM), et des services techniques communaux.

3. Elle fait l'objet d'une enquête publique du 13 au 31 janvier 2017, au cours de laquelle la requérante introduit une réclamation.

4. Le 9 mai 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis dans lequel il se déclare favorable à l'octroi des dérogations sollicitées au permis d'urbanisation.

5. Le 19 mai 2017, le collège communal accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme suit :

« Attendu que le bien est affecté au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981 en "zone d'habitat", telle que libellée à l'article 26 du Code;

Considérant que, sur le plan des contraintes karstiques (plans dressés par la Faculté polytechnique de Mons, à la demande de la Région wallonne et reçus en février 2004), le bien se situe en zone de contraintes modérées;

Vu le dernier document du 14 mars 2017 du bureau Verbeke sur la zone d'implantation (projetée) étudiée et dans la limite des profondeurs atteintes, les forages ne montrent pas de vide franc;

Pas de plan communal d'aménagement approuvé;

Attendu que le projet se situe dans le lotissement (PL171L) délivré par le collège communal du 29 octobre 1993, références Urbanisme Mons : 10/57042/171L;

Attendu que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques dudit lotissement;

[...]

Prenant en considération le contenu de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement (dans sa version du 4 juillet 2002) et plus précisément en ce qui concerne son alinéa traitant de l'intégration au cadre bâti et non bâti;

Vu le rapport de l'auteur de projet et du demandeur présentant le projet, les options d'aménagement, le parti architectural du projet, et motivant les dérogations, à savoir :

" [...]

Motivation des dérogations sollicitées :

Les dérogations demandées concernent les prescriptions urbanistiques régissant le lotissement n°10.57042/171L.

Bureau pour profession libérale

Les commerces et l'artisanat étant interdits au point I. Zonage et expression architecturale, nous tenons simplement à préciser pour cette prescription, que la partie professionnelle décrite dans le projet accueillera une profession libérale et répond donc à la destination du lotissement.

Le parti architectural du toit plat

La construction en toiture plate pour l'entièreté du projet impose de déroger à un ensemble de prescriptions ayant toutes trait à l'imposition du toit à versants. Nous regroupons donc, ci-après, les dérogations se rapportant à la création d'un toit plat en lieu et place d'une toiture à versants initialement prévue par les prescriptions du lotissement.

IV. Toitures A : Toiture sans versants et inclinaison inférieure à 40°

Notre parti architectural de la toiture plate participe à l'unité du volume et à une volonté d'économie spatiale (pas d'espaces ou de combles perdus). Elle permet de créer un volume moins présent et plus intégré dans le paysage. La toiture jardin de la partie basse de l'habitation (uniquement accessible pour l'entretien, offre aussi un décor coloré aux chambres des enfants.

De cette demande de dérogation découlent intrinsèquement les demandes dérogations suivantes.

IV. Toitures B : N'ayant pas de toiture à versants, notre projet ne présente pas de faîtages.

IV. Toitures D : Absence de toitures en bâtières.

IV. Toitures L : Notre projet ne présentant pas de faîtage, il nous est impossible de définir des pignons pour notre construction.

VII. Matériaux de construction B : Les matériaux prescrits correspondent uniquement pour un projet présentant une toiture à deux versants. Nous utiliserons les matériaux adéquats pour la réalisation d'une toiture plate de type 'EPDM';

- II. Gabarits A : Nous ne disposons pas d'une corniche mais bien d'un acrotère qui finalise le toit plat.

- I. Zonage et expression architecturale B : Nous n'avons pas pu déterminer de pignons pour notre projet. Cependant, vu la création de l'acrotère, nous pouvons affirmer que la toiture plate ne dépassera pas le nu du mur de façade.

Création de grandes baies panoramiques

Les grandes baies panoramiques contribuent à minimiser l'impact du bâtiment par des jeux de transparences et de traversants. Les autres baies respectent, quant à elles, la dominante verticale tel que prescrit au point I. Zonage et expression architecturale B.

Implantation générale du projet dans sa parcelle et ses abords

Le parti de notre implantation est décrit ci-avant. De ce choix découlent également un ensemble de dérogations que nous reprenons et motivons comme suit :

- III. Implantation B : Une rapide étude typologique du tissu permet de voir que le projet se situe dans une zone poreuse périurbaine à dominante pavillonnaire. Les pavillons ne présentent pas d'alignement spécifique. Notre motivation est donc de reculer la maison de 3 m 00 par rapport à la limite fixée par le règlement du lotissement et ainsi offrir de plus belles proportions au jardin orienté sud. Notre recul sur l'alignement est donc de 13 m 00 au lieu des 10 m 00 prescrits.

- III. Implantation C : Souhaitant, comme décrit ci-avant, pouvoir bénéficier au maximum du jardin orienté sud, la maison se développe en "L" autour de celui-ci. Cela implique une construction plus en longueur qu'en largeur et des 10 m 00 prescrits pour la profondeur maximum de la construction, nous souhaitons passer à 22 m 40.

- X. Clôtures A : Afin de clôturer l'ensemble de la parcelle, nous avons opté pour la plantation d'une haie d'essence locale d'1 m 50 de hauteur. Afin de ne pas venir réduire considérablement le jardin orienté sud, nous avons décidé, à

l'avant de la parcelle, d'avancer cette haie de l'alignement. Elle viendra donc agrémenter la zone de recul au même titre que les revêtements d'accès, les parterres, buissons et plantations d'ornement décrits au point IX. Zone de recul A et B.

Matériau de construction en adéquation avec le projet

Les grandes baies et les porte-à-faux nécessitent la mise en œuvre d'un matériau léger pour éviter une profusion de linteaux. Partir alors sur un bois local, le peuplier rétif, nous semble un choix judicieux, car c'est favoriser le savoir-faire local, sans pour autant dénaturer le paysage. Cela nécessite par contre de déroger au point VII. Matériaux de construction A.

Cependant, comme explicité dans le point "contexte", l'environnement de notre terrain est plutôt d'ordre végétal que minéral (zone verte et zone de parc au PS : alignement d'arbres, haies et bosquet, le long de la rue Montgomery), et l'option du bois nous semble plus en adéquation que la brique.

Le traitement des eaux usées sur la parcelle

Le point XI. Divers D. des prescriptions urbanistiques régissant le lotissement n° 10.57042/171L décrit la nécessité de poser une fosse septique munie d'un dégraisseur de capacité suffisante pour le nombre d'occupants.

Or, après lecture attentive de l'avis d'IPALLE joint à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, nous notons que le projet est situé en zone d'épuration collective dont la station d'épuration de Froyennes est existante et le collecteur d'eaux usées également.

La même notice d'IPALLE ne prescrit pas de poser de fosse septique ni de dégraisseur, nous nous contenterons donc de suivre leur avis et leurs prescriptions et ne demandons pas de dérogation pour ce point".

Attendu que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du plan d'assainissement par sous bassin hydrographique (PASH) de l'Escaut-Lys ou de la Dendre; que celui-ci est applicable par décision du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005 et qu'il reprend le bien en zone d'assainissement collectif et doit faire l'objet d'un raccordement à l'égout vers la station publique;

Vu l'avis des services techniques communaux sollicité en conséquence le 23 janvier 2017;

Attendu que le conseil communal du 29 juin 2015 (§ 2.2) a décidé d'imposer les charges d'urbanisme conseillées par IPALLE, d'une part, et a décidé de déléguer à IPALLE, la gestion et le suivi des raccordements particuliers à l'égout (§ 2.3), d'autre part;

Vu les charges d'urbanisme "Eaux" (équipements, égouts, tamponnement, etc...) telles que décrite dans le courrier d'IPALLE du 20 février 2017;

Attendu qu'il a été décidé de façon générale de solliciter l'avis de la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM), dès lors qu'il s'agit d'une dérogation;

Vu le rapport de la CCATM du 25 janvier 2017, repris comme suit :

" Projet commenté par Monsieur l'Architecte J.-F. WESTRADE, lequel membre de la commission, se retire du vote. À l'unanimité, la commission émet un avis favorable sur le projet, en invitant l'architecte à intégrer son nom et la date de construction dans le projet";

Considérant que les formalités d'enquête publique ont été effectuées du 13 janvier 2017 au 31 janvier 2017, pour le motif suivant : article 330 point 11° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine : "Les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113";

Considérant que plusieurs réclamations ont été introduites;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête, libellé comme suit :

" Me suis rendu à l'hôtel de ville, lieu indiqué, où s'est présentée M^{me} Roxane LEFEBVRE, laquelle remet une lettre signée par 3 riverains et par laquelle ils marquent leur opposition au projet pour les motifs suivants :

- nombreuses dérogations;
- maison moderne, modulaire, volumineuse, indiscrete et cubique, qui ne s'intègre pas à l'environnement campagnard.

M^{me} LEFEBVRE s'oppose également au projet pour le motif que celui-ci s'attribue une partie de son bien (fossé), tel qu'elle tente de le prouver depuis des années; elle remet un dossier justifiant sa position et ses dires."

Considérant qu'aucun des réclamants n'est inclus dans le lotissement dont question;

Vu la note de l'architecte, par rapport aux remarques émises durant l'enquête, libellée comme suit :

" (...)
Suite à l'analyse (fastidieuse) des courriers de clôture d'enquête publique, nous avons quelques commentaires à formuler :

- partie 01 : le courrier parle de classement de la drève Notre-Dame de la Tombe et du bois du Château Pellé qui serait répertorié. Je ne trouve trace nulle part dans les documents et sites à ma disposition d'un élément qui me permette de confirmer cela. Avez-vous, de votre côté, plus d'informations sur ce point?
- partie 02 : nous avons bien parcouru les 8 pages reçues. M^{me} LEFEBVRE fait allusion à énormément de documents en tous genres qui ne sont pas en notre possession. Nous disposons uniquement de l'ordonnance du 25 mars 2009 qui, pour nous, se résume de la sorte :
 - il appartient à M^{me} LEFEBVRE d'apporter la preuve de sa propriété sur la bande de terrain 'incriminée', ce qu'elle reste en défaut de faire;
 - la demande principale et les demandes reconventionnelles sont non fondées, M^{me} LEFEBVRE a été condamnée à payer les indemnités de procédure réclamées par la Ville de Tournai et M. VAUDEVILLE".

Considérant que la drève n'est pas classée;

Considérant la lettre de réclamation, déposée le 2 février 2017 par M^{me} Roxane LEFEBVRE;

Considérant qu'au terme de celle-ci, la réclamante dénonce le fait qu'elle serait victime d'une usurpation de propriété; qu'elle s'estime en effet propriétaire de l'assiette d'un fossé traversant la parcelle sur laquelle le projet s'implanterait; que l'objet de la réclamation n'est pas précisément défini;

Considérant, en outre, qu'il résulte de l'analyse des informations en possession du collège communal, que si la réclamante bénéficie d'une servitude d'écoulement d'eaux usées sur le fonds visé par la demande de permis d'urbanisme, la preuve de l'assiette du fossé dans lequel s'écoulent les eaux usées n'est pas rapportée; que malgré les nombreuses actions judiciaires intentées par la réclamante, elle reste à ce jour en défaut d'apporter une quelconque preuve de la propriété de l'assiette du fossé litigieux; qu'en tout état de cause, l'écoulement des eaux usées provenant du fonds de M^{me} Roxane LEFEBVRE n'est nullement entravé par le projet puisqu'une servitude d'écoulement a été réalisée sur le lot 4 dans le cadre des travaux du lotissement;

Considérant enfin que la réclamante n'explicite pas en quoi la présente demande de permis d'urbanisme blesserait l'intérêt général et nuirait aux droits civils des tiers;

Considérant les motivations de l'architecte quant à l'architecture contemporaine de son projet;

Vu l'ordonnance du 25 mars 2009 du juge des référés déboutant M^{me} LEFEBVRE;

Attendu qu'aux termes de l'article 113 dudit Code wallon, un permis peut être octroyé, en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional ou communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement, aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, les options urbanistiques ou architecturale et pour autant que les actes et les travaux projetés, soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage.

Attendu qu'il peut être considéré que le projet est suffisamment conforme au caractère général de la zone, étant donné ses caractéristiques d'implantation, de matériaux, de gabarit, compte tenu des éléments du dossier et de son reportage photographique;

Considérant sa décision du 31 mars 2017, de solliciter du fonctionnaire délégué à titre exceptionnel, la dérogation susdite avec avis favorable sous diverses conditions;

Considérant l'avis du fonctionnaire délégué du 9 mai 2017 référence : F0313/57081/UDC3/2017/21/D/448247, libellé comme suit :

" Attendu qu'au plan de secteur de TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ approuvé par A.R. du 24/07/1981, le bien faisant l'objet de la demande, sis dans la parcelle cadastrée section A n°493l, est situé en zone d'habitat.

Par ailleurs, le bien se situe dans le périmètre du lotissement n°171 L.

Par ailleurs, le projet se situe en zone de contrainte karstique modérée;

Vu le rapport du bureau chargé de réaliser l'étude géotechnique liée aux contraintes karstiques du terrain, et sa conclusion favorable au projet;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants, plusieurs de ceux mentionnés dans l'enquête ayant traits en fait à une même dérogation plus globale, dont découlent alors les autres :

- implantation avec un recul plus important;
- profondeur de construction plus importante;
- type de toiture (plate, donc sans versants ni faîtage, ni pignons, ni corniche) et nature de la couverture en conséquence;
- non verticalités des baies;

- matériau de parement (en bois);
- implantation de haie dans la zone de recul, devant l'alignement;

Considérant par ailleurs que la présence d'un simple bureau (en prolongement du séjour et faisant donc partie intégrante de l'habitation) n'est pas contraire au prescrit du lotissement, qui interdit seulement le commerce et l'artisanat;

Considérant que le projet a dès lors été soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : application de l'article 330, 11° du CWATUP;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 13/01/2017 au 31/01/2017;

Considérant qu'une pétition de trois réclamants, renforcée par une réclamation complémentaire de l'une des signataires, a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- type d'architecture, ne s'intégrant pas à son environnement;
- nombre exagéré de dérogations en découlant;
- partie de propriété contestée (fossé traversant);

(...)

Vu le rapport du collège communal, en ses attendus bien circonstanciés, ses motivations (notamment en réponse aux réclamations, ainsi bien rencontrées) et ses conditions, auxquelles je me rallie;

Vu le contact préalable réalisé au sein de mon administration, les remarques formulées et l'accord de principe intervenu;

Considérant en effet que le projet ne compromettra pas la destination générale de la zone, le projet étant résidentiel, ni son caractère architectural, cette zone non rurale étant marquée par l'éclectisme résultant de plusieurs époques constructives, l'actuelle trouvant à bien s'exprimer par ce projet qui n'altère pas les lignes de force du paysage, mais la structure par son expression bien contemporaine;

Considérant, par ces motifs, qu'il peut être dérogé à titre exceptionnel au cadre réglementaire évoqué;

Je suis favorable aux dérogations sollicitées, nécessaires pour permettre ce projet cohérent et structurant.

Vu les contraintes karstiques du terrain et de par le processus dynamique de ce phénomène, l'attention des autorités, auteurs de projets et des demandeurs est attirée sur le risque de dégâts susceptibles d'être causés aux biens.";

Attendu que, en ce qui concerne l'avis du fonctionnaire délégué, il s'agit dorénavant d'un avis simple;

Attendu qu'il est toutefois pertinent de s'en tenir au contenu de celui-ci».

IV. Compétence du Conseil d'État

IV.1. Thèse de la partie requérante

Au terme du dispositif de la requête, la requérante demande ce qui suit :

- « - Déclarer nul le permis d'urbanisme;
- Interdire l'application du permis d'urbanisme;
- Enjoindre le Fonctionnaire Délégué de suspendre le permis d'urbanisme;
- Obliger le Collège communal de Tournai de prouver [cinq choses];
- Obliger le Collège communal de Tournai et ses services administratifs à se conformer aux réalités et les respecter».

IV.2. Examen

Il y a lieu de comprendre le premier objet comme postulant l'annulation de l'acte attaqué.

En revanche, le Conseil d'État n'est pas compétent pour connaître des quatre autres chefs de demande.

La requête n'est recevable en ce qu'elle postule l'annulation du permis d'urbanisme attaqué.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le recours doit être rejeté.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante constate que la requête ne contient pas d'exposé distinct des faits et des moyens et affirme qu'elle ne contient pas non plus de moyens à proprement parler, et ce, en violation de l'article 2, § 1^{er}, 3^o de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

À la lecture de la requête, elle indique peiner à comprendre les critiques de la partie requérante, la difficulté étant encore accrue par le fait que la requête n'est pas accompagnée d'un dossier inventorié. Elle soulève, par conséquent, une exception *obscuri libelli*. Elle soutient que le fait que la partie adverse ait réalisé un

important travail de synthèse et de structuration ne fait pas obstacle à ce que cette exception soit accueillie. Elle estime qu'en effet, il n'appartient, ni au Conseil d'État, ni aux parties adverse et intervenante de tenter de rechercher ce que pourrait vouloir dire la requérante. Selon elle, affirmer l'inverse serait non seulement un très mauvais signal aux parties requérantes mais reviendrait à faire peser la responsabilité de la reformulation de la requête à la partie qui doit y répondre, ce qui ne se peut.

VI.2. Examen

Selon l'article 2, § 1^{er}, 3°, du règlement général de procédure, la requête doit notamment contenir "l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens". Cette exigence doit s'apprécier sans formalisme excessif.

En l'espèce, bien que la requête soit rédigée d'une manière confuse, plusieurs éléments y sont mentionnés en manière telle que la partie adverse a pu comprendre plusieurs griefs formulés à l'encontre de la décision attaquée par la partie requérante. Dans cette mesure uniquement, les carences de la requête n'ont pas nui à l'exercice du principe du contradictoire. La partie intervenante a également pu formuler ses observations sur les griefs détectés par la partie adverse.

Partant, l'exception *obscuri libelli* n'est accueillie que dans la mesure où la requête n'a pu être comprise par les autres parties.

La requête est recevable dans la mesure des griefs compris par les parties adverse et intervenante.

VII. Examen des griefs

Premier grief : L'acte attaqué n'assure pas la tranquillité et la sécurité de la requérante et de son bien.

Outre que la requérante pose cette affirmation sans l'expliciter, le Conseil d'État n'est pas compétent pour juger de l'existence, dans le chef de la requérante, à un droit subjectif à la tranquillité et à la sécurité.

Le grief est irrecevable.

Deuxième grief : Le permis ne répondrait pas aux arguments valables des réclamants et ne tiendrait pas compte des droits civils de la requérante.

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 au sens de l'article 1^{er} 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. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991, 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. L'obligation de motivation en fait implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qui indiquent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise. Elle n'implique pas que l'autorité administrative réfute tous les arguments de l'administré.

L'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et enfin d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

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. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire

n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, en réponse aux arguments développés dans les réclamations, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que plusieurs réclamations ont été introduites;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête, libellé comme suit :

" Me suis rendu à l'hôtel de ville, lieu indiqué, où s'est présentée M^{me} Roxane LEFEBVRE, laquelle remet une lettre signée par 3 riverains et par laquelle ils marquent leur opposition au projet pour les motifs suivants :

- nombreuses dérogations;
- maison moderne, modulaire, volumineuse, indiscrete et cubique, qui ne s'intègre pas à l'environnement campagnard.

M^{me} LEFEBVRE s'oppose également au projet pour le motif que celui-ci s'attribue une partie de son bien (fossé), tel qu'elle tente de le prouver depuis des années; elle remet un dossier justifiant sa position et ses dires.";

Considérant qu'aucun des réclamants n'est inclus dans le lotissement dont question;

Vu la note de l'architecte, par rapport aux remarques émises durant l'enquête, libellée comme suit :

" (...)

Suite à l'analyse (fastidieuse) des courriers de clôture d'enquête publique, nous avons quelques commentaires à formuler :

- partie 01 : le courrier parle de classement de la drève Notre-Dame de la Tombe et du bois du Château Pellé qui serait répertorié. Je ne trouve trace nulle part dans les documents et sites à ma disposition d'un élément qui me permette de confirmer cela. Avez-vous, de votre côté, plus d'informations sur ce point?
- partie 02 : nous avons bien parcouru les 8 pages reçues. M^{me} LEFEBVRE fait allusion à énormément de documents en tous genres qui ne sont pas en notre possession. Nous disposons uniquement de l'ordonnance du 25 mars 2009 qui, pour nous, se résume de la sorte :
 - il appartient à M^{me} LEFEBVRE d'apporter la preuve de sa propriété sur la bande de terrain "incriminée", ce qu'elle reste en défaut de faire;
 - la demande principale et les demandes reconventionnelles sont non fondées, M^{me} LEFEBVRE a été condamnée à payer les indemnités de procédure réclamées par la Ville de Tournai et M. VAUDEVILLE".

Considérant que la drève n'est pas classée;

Considérant la lettre de réclamation, déposée le 2 février 2017 par M^{me} Roxane LEFEBVRE;

Considérant qu'au terme de celle-ci, la réclamante dénonce le fait qu'elle serait victime d'une usurpation de propriété; qu'elle s'estime en effet propriétaire de l'assiette d'un fossé traversant la parcelle sur laquelle le projet s'implanterait; que l'objet de la réclamation n'est pas précisément défini;

Considérant, en outre, qu'il résulte de l'analyse des informations en possession du collège communal, que si la réclamante bénéficie d'une servitude d'écoulement d'eaux usées sur le fonds visé par la demande de permis d'urbanisme, la preuve de l'assiette du fossé dans lequel s'écouleraient les eaux usées n'est pas rapportée; que malgré les nombreuses actions judiciaires intentées par la réclamante, elle reste à ce jour en défaut d'apporter une quelconque preuve de la propriété de l'assiette du fossé litigieux; qu'en tout état de cause, l'écoulement des eaux usées provenant du fonds de M^{me} Roxane LEFEBVRE n'est nullement entravé par le projet puisqu'une servitude d'écoulement a été réalisée sur le lot 4 dans le cadre des travaux du lotissement;

Considérant enfin que la réclamante n'explicite pas en quoi la présente demande de permis d'urbanisme blesserait l'intérêt général et nuirait aux droits civils des tiers;

Considérant les motivations de l'architecte quant à l'architecture contemporaine de son projet;

Vu l'ordonnance du 25 mars 2009 du juge des référés déboutant M^{me} LEFEBVRE».

L'autorité communale motive ensuite sa décision quant aux dérogations qui sont accordées au permis d'urbanisation.

Ces différents motifs permettent à la requérante de comprendre les raisons pour lesquelles les arguments qu'elle a développés dans sa réclamation n'ont pas été accueillis. Par ailleurs, si elle les critique, elle reste en défaut de démontrer que, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité a commis une erreur manifeste. En effet, elle se contente d'affirmations péremptoires, par exemple sur le classement de la drève, ou sur son droit de propriété sur la bande de terrain (fossé) du lot concerné par le projet, sans pour autant étayer son propos de pièces probantes.

Enfin, dans son mémoire en réponse, la partie adverse apporte les précisions suivantes par rapport au bien de la requérante :

« En réalité, la requérante est propriétaire d'une parcelle cadastrée A 490 h TOURNAI/4 div/Kain sur le plan figurant en pièce n° 2 du dossier administratif.

Le projet d'habitation unifamiliale, dont une partie sera réservée à un usage professionnel, est quant à lui situé sur la parcelle cadastrée A 493r TOURNAI/4 div/Kain et constituant le lot 3 du permis de lotir n°171 L délivré par le Collège en date du 29 octobre 1993.

Les parcelles de la requérante et du titulaire de permis attaqué ne sont pas contigües.

Avant création du lotissement dans lequel s'intègre le projet attaqué, un fossé reprenant les eaux usées de Madame LEFEBVRE traversait notamment les

parcelles des lots 3 et 4 du lotissement. Ce fossé n'existe plus depuis plusieurs années puisque son comblement et la déviation de l'écoulement des eaux ont été exécutés dans le cadre des travaux du lotissement.

Cette déviation est représentée sur le plan figurant en pièce 14 bis du dossier de pièces de la partie adverse.

La visualisation du plan permet de constater que le lot 3, parcelle devant accueillir le projet, est totalement étranger à une quelconque problématique d'écoulement des eaux provenant de l'habitation de la requérante.

Le fossé n'existe plus. Les eaux rejetées auparavant dans le fossé ont été déviées à travers le lot 4 et ensuite le long de la voirie.

Si la requérante souhaitait contester la déviation de la trajectoire d'écoulement des eaux, par l'intermédiaire d'un recours administratif, c'était donc bien la décision de permis de lotir qu'elle devait contester et non le présent permis d'urbanisme.

La requérante n'a pas introduit de recours administratif à l'encontre du permis de lotir précité. Par contre, elle a déjà fait valoir les mêmes prétendus droits civils devant les juridictions judiciaires en vain à défaut de pouvoir apporter la preuve de ses revendications.

Enfin, notons que la zone concernée étant reprise au PASH en "zone d'assainissement collectif", il est évident, et ce indépendamment d'un quelconque permis particulier, de lotir ou d'urbanisme, que les eaux usées de la requérante auraient été déviées à terme vers l'égout public situé en voirie».

Ces éléments, qui sont étayés par les pièces déposées par la partie adverse, ne sont pas infirmés par la requérante, en terme de réplique, celle-ci se contentant d'affirmer détenir un droit de propriété sur le fossé.

Le grief n'est pas fondé.

Troisième grief : le permis serait nul car non signé

L'article 345 du CWATUP, dans sa version applicable, est rédigé comme suit :

« Dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis, l'administration communale notifie la décision aux réclamants».

Le but de cette disposition est d'assurer la parfaite information de ceux-ci et de déterminer la date de départ de l'écoulement du délai de recours.

Cette formalité a été accomplie par la partie adverse. Il ne lui était pas imposé de notifier la décision dans sa version originale. De surcroît, la décision notifiée est signée pour expédition conforme.

Le grief n'est pas fondé.

Quatrième grief : le permis violerait la loi et l'ignorerait

Premier point : l'acte serait non conforme à une décision judiciaire plus particulièrement l'Ordonnance du 25 mars 2009 adoptée par le Président du Tribunal de première instance de Tournai.

L'ordonnance du 25 mars 2009 visée par la requérante indique notamment ce qui suit :

« Il résulte des plaidoiries, des écrits procéduraux, des pièces déposées et explications données lors de la descente des lieux que les doléances de Madame LEFEBVRE concernent une bande de terrain dont elle revendique la propriété, ce qui est contesté, dans la prairie —voisine de son immeuble.

(...)

Comme déjà constaté par le magistrat cantonal dans les motifs de sa décision, il appartient à Madame Lefebvre d'apporter la preuve de sa propriété sur ladite bande de terrain ce qu'elle reste en défaut de faire (...).

Le grief de la requérante n'est pas fondé.

Deuxième point : l'égalité de traitement des réclamants n'aurait pas été respectée au niveau de l'information donnée

La requérante n'indique pas quelle information qui ne lui aurait pas permis d'introduire sa réclamation en connaissance de cause ne lui aurait pas été donnée.

Le grief n'est pas fondé.

Troisième point : aucun accusé de réception n'a été adressé aux réclamants

La requérante ne conteste pas que sa réclamation a bien été reçue et examinée, les motifs de la décision attaquée y répondant. Partant, le grief est inopérant.

Quatrième point : le permis porte un numéro différent de la référence initiale qui lui avait été donnée

Ce grief est également inopérant, cette différence de référence n'ayant pas influé sur la légalité de l'acte attaqué.

Cinquième point : la drève Notre-Dame de la Tombe serait une zone d'espaces verts et un site classé.

Ainsi que l'indique l'autorité, la drève n'est pas classée et la partie située en zone d'espaces verts n'est pas concernée par la parcelle du projet. Le grief manque en fait.

Sixième point : la zone lieu dit «La Tombe» serait rurale dans un rayon de 150 mètres et caractérisée par des maisons de cultivateur

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur et les photographies produites montrent que le cadre bâti environnant n'est pas uniquement composé de «maisons de cultivateur». La requérante ne démontre en tout cas pas que l'appréciation portée par l'autorité communale quant à l'intégration du projet est entachée d'une erreur manifeste.

Le grief n'est pas fondé.

Septième point : les références au lotissement seraient erronées

Cette affirmation de la requérante manque en fait.

Huitième point : le projet déroge aux prescriptions du lotissement. Le collège accorde 12 dérogations au lotissement

L'auteur de l'acte attaqué, se référant en cela à l'avis du fonctionnaire délégué, accorde les dérogations sollicitées au permis d'urbanisation et indique dans les motifs de sa décision, les raisons pour lesquelles celles-ci sont acceptables. La requérante critique ces dérogations mais reste en défaut de démontrer que la motivation du permis attaqué serait erronée en fait ou en droit, ou serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

Neuvième point : le dossier serait incomplet et ne localiserait pas correctement le projet autorisé

Ce grief manque en fait, le permis attaqué visant bien la parcelle sur laquelle le projet est situé et les plans joints à la demande permettant à l'autorité communale de prendre sa décision en toute connaissance de cause quant à cette localisation.

En conclusion, aucun grief n'est fondé.

Les conclusions du rapport, quant au rejet du recours, peuvent être suivies.

VIII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure.

Au sens de l'article 30/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, l'indemnité de procédure est «une intervention forfaitaire dans les frais et honoraires d'avocat supportés par la partie ayant obtenu gain de cause».

La partie adverse n'étant pas représentée par un avocat, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf décembre deux mille dix-neuf par :

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Anne-Françoise BOLLY