

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.630 du 15 janvier 2020

A. 221.778/XIII-7961

En cause : **MAELFAIT** Dominique,
ayant élu domicile chez
M^e Augustin DAOÛT, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Tournai**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

FOUCART Michel,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 mars 2017, Dominique MAELFAIT demande l'annulation de la décision du collège communal de la ville de Tournai du 13 janvier 2017 qui octroie à Michel FOUCART un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et l'extension de l'habitation sise chemin des Pilotes 20, à Kain.

II. Procédure

Par une requête introduite le 12 mai 2017, Michel FOUCART a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 30 mai 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel RENDERS, 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 requérante et première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 14 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 décembre 2019 à 09.30 heures.

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

M^e Augustin DAOÛT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et M^e Anthony JAMAR, *loco* Philippe CASTIAUX, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 23 juin 2016, les époux FOUCART déposent une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Tournai ayant pour objet la rénovation et l'extension du bien sis chemin des pilotes, 20, à Kain.

Le bien est situé dans une zone d'habitat à caractère rural à front de voirie, sur une distance d'environ 50 m de profondeur, le solde se trouvant en zone agricole, au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz.

2. Le 19 septembre 2016, un complément de dossier est déposé.

3. Le 30 septembre 2016, la ville de Tournai établit un accusé de réception de dossier complet.

4. Le 5 octobre 2016, le département de la ruralité et des cours d'eau de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) du S.P.W. émet un avis favorable.

5. Du 7 au 25 octobre 2016, une enquête publique se déroule. Christian QUIEVY, époux de la requérante, adresse une réclamation le 21 octobre 2016.

6. Le 19 octobre 2016, le service technique communal donne son avis aux termes duquel il demande que soit respecté l'avis de la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) INTERCOMMUNALE DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT (IPALLE).

7. Le 26 octobre 2016, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) se réunit et émet un avis défavorable sur le projet.

8. Par un courrier du 27 octobre 2016, l'architecte des demandeurs de permis transmet diverses informations et documents à la ville de Tournai, à la suite de la séance du 26 octobre 2016 de la C.C.A.T.M.

9. Le 28 octobre 2016, IPALLE émet un avis défavorable.

10. Le 10 novembre 2016, le collège communal émet un avis favorable sous conditions sur le projet et transmet la demande au fonctionnaire délégué.

Les demandeurs de permis en sont informés par un courrier du 21 novembre 2016.

11. Par un courrier du 18 novembre 2016, la ville de Tournai informe les demandeurs de permis de ce qui suit :

« [...] Nos services ont constaté que, sans en avoir obtenu l'autorisation au préalable, vous aviez procédé à d'importants travaux de construction d'un bâtiment annexe sur les parcelles reprises sous rubrique.

Nous vous confirmons que les travaux tels que réalisés nécessitent, selon l'article 84 § 1^{er} - 1^o du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine (CWATUP), l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Votre demande introduite en date du 23 juin 2016 est toujours en cours d'instruction.

Nous vous mettons donc en demeure d'arrêter immédiatement les travaux entamés et ce, aussi longtemps que la procédure de demande de permis d'urbanisme ne soit arrivée à son terme.

À défaut d'obtempérer à cette notification, conformément à l'article 156 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, un procès-verbal relatif à l'infraction urbanistique commise pourra être dressé à votre encontre et transmis au Procureur du Roi.

[...] ».

Par un courrier du 22 novembre 2016, la partie intervenante s'engage à arrêter les travaux entamés et demande l'autorisation de poursuivre ceux qui ne sont pas concernés par la demande de permis d'urbanisme.

12. Le 7 décembre 2016, l'IPALLE émet un avis favorable conditionnel.

13. Le 16 décembre 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis et une décision favorable sur la demande de dérogation.

14. Le 13 janvier 2017, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

« Considérant que le bien est situé en “zone d'habitat à caractère rural” sur $\pm$ 50m de profondeur à front de voirie, le solde étant en “zone agricole” au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par arrêté royal à la date du 24 juillet 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que le projet déroge au plan de secteur pour la partie incluse dans la zone agricole; que l'application de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine est sollicitée;

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

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

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle à faible densité et en zone agricole au schéma de structure communal adopté provisoirement par le conseil communal du 28 avril 2008;

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

Considérant à la lecture de cette notice que, de par sa nature, ses différentes caractéristiques et sa mise en œuvre, le projet n'est pas susceptible d'altérer l'environnement;

Considérant qu'il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 § 2 du livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante, les divers impacts du projet (l'extension restant ici résidentielle tout en maintenant un espace verdoyant conséquent au profit de la faune et la flore);

Prenant en considération le contenu de cette notice;

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 la dérogation, à savoir :

“ présentation des actes et travaux projetés :

Le projet se situe : sur les parcelles cadastrées division 4/section C/parcelles 235, 236K et 236L; chemin des Pilotes, 20 à 7540 Kain.

Il consiste à l'isolation et le rafraîchissement du bâtiment existant, ainsi qu'à la construction neuve d'une extension.

La nouvelle construction sera de deux niveaux (R-1 & Rez).

La partie R-1 reprenant l'espace 'détente' avec piscine, sauna, fitness,...

La partie Rez reprenant essentiellement les pièces de 'jour' ainsi qu'une chambre.

Niveau - 1: l'entrée principale du bâtiment se fait à ce niveau. Elle est située à proximité du parking voiture donnant ainsi accès à un hall desservant la zone détente et le rez à l'aide d'un ascenseur et d'un escalier. Le plateau 'détente' compte une piscine, un coin fitness, un bar, un sauna, un vestiaire, un local rangement, un local technique, un WC et une cave.

Niveau 0 : le niveau 0 de la nouvelle construction est calé au même niveau 0 existant du bâtiment conservé.

L'accès à ce niveau se fait à partir du hall au niveau - 1, par un accès direct extérieur donnant sur le cellier et par le hall d'entrée du bâtiment existant. Le hall venant du -1 donnera accès d'un côté à un bureau, de l'autre côté au séjour, coin TV, cuisine. Un couloir est créé derrière la cuisine de façon à distribuer la cuisine, le cellier, un WC, un hall desservant une chambre et l'accès au bâtiment existant. La chambre donne quant à elle accès à une salle de bain privée.

Une grande terrasse est créée sur la plate forme de la piscine accessible depuis le séjour.

option d'aménagement et parti architectural :

parti architectural (aspects formels) :

L'extension comprendra deux niveaux en toiture plates, que nous appellerons rez de jardin pour le niveau inférieur et rez-de-chaussée pour le niveau supérieur.

Le niveau inférieur est d'esthétique massive (parement en pierre naturelle et peu d'ouvertures) tandis que le volume supérieur est d'esthétique légère (bois et vitrages). Ce dernier dépasse en porte à faux au delà du socle créé par le premier volume, pour créer un espace parking extérieur couvert. Une terrasse prend place sur une partie du toit du socle, et donc, au niveau du sol de ce volume supérieur.

La partie existante de la maison qui sera rénovée recevra un enduit sur isolation ainsi qu'une nouvelle toiture et de nouveaux châssis. Elle est

construite en 3 niveaux; une cave (correspondant au rez de jardin de l'extension), un rez-de-chaussée (identique à celui de l'extension) et un étage. Le dialogue entre les deux volumes est équilibré. L'extension vient se greffer au bâtiment existant sur le bow window situé en façade jardin, ce détail englobe et lie les deux bâtiments.

parti technique (aspects fonctionnels et contextuels) :

Objectif : basse consommation, grâce à une isolation renforcée et une mise en œuvre conforme des matériaux.
Récupération des eaux de pluie pour les sanitaires et l'entretien du terrain.
Utilisation de panneaux solaires en toiture.
Système de ventilation à double flux.
Éclairage naturel optimisé.
Toitures inclinées en ardoise artificielle pour la toiture de l'habitation existante.
Toitures plates en EPDM pour la toiture de l'extension.
Façades isolées et enduites blanche pour l'habitation existante.
Façades en bardage bois pour l'extension.
Menuiseries extérieures Aluminium de teinte bronze foncé à haut coefficient d'isolation.

motivation des dérogations sollicitées (dispositions légales, décrétales ou réglementaires) :

Dimensions de l'extension :

L'ensemble rénové et étendu est conçu afin que 5 chambres puissent être intégrées dans le bâtiment à court terme, ce qui permettra au maître d'ouvrage de pouvoir recevoir les membres de sa famille qui sont éloignés et qu'à plus long terme 2 familles puissent y habiter séparément, afin de permettre au maître d'ouvrage d'avoir à proximité une assistance à domicile qui leur permettra de profiter le plus longtemps possible de ce cadre de vie.

Position de l'extension en limite de zone de caractère d'habitat rural :

La position de l'extension a été définie en fonction de la situation de l'habitation existante. La façade arrière de l'extension se prolonge directement sur l'alignement de la façade existante, ce qui permet de créer une articulation volumétrique élégante entre les deux volumes. Cette position permet également de faire bénéficier la nouvelle construction d'un apport solaire optimisé.

Dérogation au plan de secteur : construction en zone agricole : dérogation article 111.

Toiture plate :

La toiture plate retenue pour l'extension permet de conserver le caractère de la maison existante tout en lui ajoutant un volume qui ne vient pas s'inscrire en opposition avec la volumétrie existante. Cette toiture plate permet également de placer une surface importante de panneaux solaires qui ne seront pas visibles car masqués par l'acrotère de la toiture plate. Enfin, cette volumétrie permet de s'inscrire discrètement dans le paysage offert par le jardin entouré d'arbres qui délimitent et encadrent la parcelle.

Revêtement de façade en bois :

Le bois étant un matériau naturel, il s'intègre parfaitement dans ce milieu boisé. C'est un matériau écologique et recyclable.
Il vient compléter la rénovation de l'habitation existante qui conservera, elle, son expression architecturale actuelle en lui appliquant une isolation par l'extérieur et un enduit minéral de teinte blanche.

Les grandes baies vitrées :

La volumétrie de l'extension s'accommode parfaitement des grandes baies vitrées qui apportent de la lumière naturelle à l'intérieur de l'habitation, ce qui permet d'économiser de l'électricité pour s'éclairer.

Les baies participent également à l'apport de chaleur à l'intérieur de l'habitation, ce qui permet d'économiser de l'énergie pour se chauffer (apports solaires en demi-saison et en hiver).

.../...”;

Vu le décret du 20 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments (PEB);

Attendu que le demandeur a confié à la SPRL ATELIER 2F l'élaboration des plans du projet et le contrôle des travaux;

Attendu que le demandeur (déclarant) a désigné M. Eddy TAHON comme responsable PEB (performance énergétique des bâtiments);

Vu le formulaire de déclaration PEB initiale annexé à la demande et signé en conséquence par les parties (déclarant et responsable PEB);

Vu l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique;

Vu le formulaire de déclaration PEB simplifiée (partie de l'habitation rénovée);

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

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; que celui-ci est applicable par décision du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005 et qu'il reprend le bien en régime d'assainissement collectif;

Considérant que, selon la cartographie approuvée par le Gouvernement wallon pour les sous bassins hydrographiques de la Wallonie des aléas d'inondation par débordement “naturel” de cours d'eau ou par ruissellement “naturel” des eaux de pluie (axe d'écoulement préférentiel), pour le susdit bien, il y a été défini un axe d'aléa moyen d'inondation par ruissellement;

Vu l'avis du service technique communal du 19 octobre 2016 demandant de respecter l'avis d'IPALLE;

Vu l'avis défavorable d'IPALLE du 28 octobre 2016 (référence JFB/is/001.16-2658);

Considérant que la SPRL ATELIER 2F a été informée de l'avis défavorable d'IPALLE;

Vu le plan d'égouttage modifié transmis le 30 novembre 2016 par la SPRL ATELIER 2F à IPALLE;

Vu l'avis d'IPALLE du 7 décembre 2016 (référence JFB/is/002.16-2658-2) sur le plan d'égouttage modifié;

Vu l'avis du Service public de Wallonie, direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement, département de la ruralité et des cours d'eau, direction du développement rural, cellule GISER, du 5 octobre 2016 (référence DGO3/DRCE/DDR/2016/CN/0489 : 22648), libellé comme suit :

“ Avis favorable.
D'après l'analyse sur cartes, la parcelle est traversée par un axe d'aléa d'inondation moyen.
Le bâtiment et l'extension projetée sont situés en dehors du trajet probable des écoulements. Par contre, les allées et aménagements du jardin tels qu'esquissés sur les plans sont en partie situés sur le tracé du ruissellement.
Recommandation (point d'attention, ne conditionnant pas l'avis favorable) :
Veiller à laisser libre de toute entrave le tracé des écoulements naturels et à ne pas dévier les flux éventuels lors d'une pluie exceptionnelle vers le bâtiment, attention à l'implantation des bordures, parterres, allées, décorations, plantations, etc...”;

Vu l'avis de la CCATM du 26 octobre 2016, libellé comme suit :

“ Projet présenté par Monsieur l'Architecte B. FEYS.
Après avoir entendu la présentation de l'architecte, certains membres signalent que les travaux sont déjà largement commencés.
La commission regrette que l'on vienne lui présenter un projet, alors que les travaux ont débutés et que son avis n'a, dès lors, plus beaucoup de sens.
Par 7 voix contre et 4 abstentions, la commission émet un avis défavorable sur le projet pour les motifs suivants :

- travaux déjà commencés;
- le projet ne tient pas compte du bâtiment existant.”;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 7 octobre au 25 octobre 2016, pour le motif suivant :

Motif de l'enquête (article 330 point 11°) du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine), à savoir : “Les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113 (dérogation au plan de secteur)”;

Considérant qu'une réclamation a été introduite le 24 octobre 2016 par M. Christian QUIEVY, notaire, avenue du Stade, 29 à 7640 Antoing;

Cette réclamation est libellée comme suit :

“ Concerne : enquête publique suite à permis d'urbanisme demandé par M. et M^{me} FOUCART, pour une extension à Kain, chemin des Pilotes, 18:
Mon épouse et moi sommes propriétaires de l'habitation que nous occupons à Kain, chemin des Pilotes, 18/B.
Nous avons été informés de l'enquête publique sous rubrique débutant le 7 octobre dernier et concernant une demande de permis d'urbanisme ayant trait à une extension très importante d'une maison partiellement en zone d'habitat à caractère rural et partiellement en zone agricole.
Les propriétaires n'ayant pas attendu l'obtention d'un permis pour entamer la construction, le gros œuvre est fort avancé et nous constatons que cette construction à toit plat ne s'intègre absolument pas dans le paysage, vu de notre propriété.
Le plan joint à la demande de permis d'urbanisme mentionne un rez-de-chaussée qui, en réalité, compte tenu de la déclivité du terrain et de ce que le

rez-de-chaussée initial de l'ancien immeuble était déjà surélevé de un à deux mètres, se trouve à ± 4 m de haut pour le plancher, jusqu'à ± 7 m. Dans ce pignon est dessinée une baie vitrée de ± 15 m² du côté de notre propriété.

Il en résulte une vue plongeante de cette propriété dans la nôtre de ce que certains appellent, déjà 'un mirador', alors que tout avait été conçu à l'époque pour préserver l'intimité et la tranquillité des deux propriétés et que nous ne pouvions nous attendre à une telle construction en zone d'habitat à caractère rural et encore moins en zone agricole. Le parking et le chemin d'accès à notre maison se trouvant du côté nord, entre les deux habitations, nous n'avons aucune possibilité de nous protéger de cette intrusion.

Il y a actuellement un trouble de voisinage que nous ne pouvons accepter et faisons dès lors opposition par la présente à la demande de permis d'urbanisme dont question.

Vous noterez que nous sommes en discussion avec nos futurs voisins afin d'essayer de trouver une solution à ce problème par le biais d'un mur de végétation pérenne qu'ils planteraient et entretiendraient sur leur propriété, masquant toute vue sur notre propriété, mais nous ne pouvons encore certifier que cela sera matériellement faisable”;

Vu la lettre de M. Bertrand FEYS (SPRL ATELIER 2F) du 27 octobre 2016, libellée comme suit :

“ Pour faire suite à la réunion de présentation du projet de mes clients à la CCAT du 26 octobre 2016, veuillez trouver ci-dessous les explications données lors de cette réunion.

J'y joins une vue aérienne, une photographie prise depuis l'ancien séjour de l'habitation existante et une coupe exprimant le rapport de la construction avec la topographie du terrain jusqu'à la limite de la parcelle voisine.

implantation

Le projet d'extension se situe dans le prolongement de l'habitation existante qui se situe elle-même à la limite entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole sur le plan de secteur. Cette habitation, qui sera maintenue, ayant été construite avant l'établissement du plan de secteur, la position de celle-ci s'imposait au projet à développer.

Le projet d'extension s'implante en articulation avec cette habitation et se développe parallèlement au chemin des Pilotes.

géométrie du projet

Le projet a pour programme la réalisation de deux habitations individuelles, la première, l'existante, étant destinée à recevoir la famille de mes clients ou des amis et, à terme, dans le cadre d'un souhait de pouvoir rester le plus longtemps possible dans leur maison, donner la possibilité d'y installer un couple qui pourrait apporter l'assistance nécessaire à mes clients, si leur validité imposait cette assistance. La seconde qui est construite en extension de la première sera le logement de mes clients.

Le niveau du RDC existant, qui se situe à + 1,07 m du terrain naturel doit donc correspondre au niveau du RDC de l'extension réalisée afin d'assurer la continuité d'accessibilité PMR.

La déclivité du terrain vers le sud permet de dégager un espace habitable en rez-de-jardin dans lequel sont implantées des fonctions complémentaires à l'habitation proprement dite, à savoir un couloir de nage et une salle polyvalente ainsi que quelques locaux techniques.

Le volume du rez-de-chaussée surplombe un carport qui est aménagé en aboutissement du volume de l'extension, permettant de donner l'accès protégé à l'ascenseur et l'escalier qui mène au rez de chaussée.

En aboutissement du volume construit, à ± 15 m de la limite séparative, tenant compte de la déclivité du terrain, l'acrotère de la toiture se situe à + 6,80 m du niveau du sol, ce qui correspond à un gabarit d'une habitation en R + 1.

système constructif et matériaux

L'habitation existante est rénovée de manière à conserver son caractère actuel, une isolation par l'extérieur avec un revêtement enduit de teinte blanche sera réalisée pour assurer l'isolation thermique nécessaire aujourd'hui. La couverture est remplacée en matériaux identiques à l'existant, sans changement de volumétrie.

Les menuiseries sont remplacées par des menuiseries laquées de teinte blanche.

Le projet de construction est réalisé en deux techniques différentes :

Le volume du rez-de-jardin est réalisé en maçonnerie avec revêtement de pierre.

Le volume du rez-de-chaussée est réalisé en ossature bois, par l'intermédiaire d'un système constructif en panneaux de bois massif préfabriqués et assemblés sur place. Ce système constructif permet de réaliser de grandes ouvertures, ce qui correspondait tout à fait à la volonté de mes clients d'avoir un séjour ouvert sur le cadre paysager arboré du terrain qui profite au maximum de cette qualité d'environnement.

Le revêtement de ce volume sera réalisé en bardage de bois, ce qui assurera une intégration adaptée au cadre paysager du site.

La toiture plate de l'extension est la meilleure réponse pour établir un rapport architectural harmonieux avec la volumétrie conservée de l'habitation existante et permet de pouvoir placer, avec la bonne orientation, l'ensemble des panneaux solaires qui pourront ainsi ne pas être visibles comme c'est le cas lorsqu'ils sont placés sur les toitures inclinées, cette technique n'étant pas adaptée visuellement au cadre paysager rural.

Les menuiseries extérieures sont en aluminium laqué gris foncé.

rapport au voisinage

Comme déjà évoqué précédemment, le volume d'extension s'arrête à $\pm 15,00$ m de la limite de la parcelle voisine, ce qui est tout à fait acceptable au regard du Code civil qui limite les vues directes sur un voisin à plus de 1,90 m. De plus, dans ce cas-ci, le terrain étant bordé d'un cadre arboré très dense, l'intimité de chaque parcelle pourra être totalement préservée avec une végétation complémentaire adaptée.

Afin de assurer de ce confort de vie entre les voisins, une coupe établie a permis de vérifier le niveau de plantation permanente qui sera mise en œuvre pour limiter au maximum la présence de la construction depuis le terrain voisin. Une hauteur de haie de 4,50 m préserve totalement la vue, comme on peut le voir sur la coupe annexée.

De plus, l'habitation voisine se situant bien plus profondément (à ± 100 m de la limite en bordure de voirie, en zone agricole), la distance entre les habitations reste très importante.

Depuis le séjour de l'habitation existante, on voit la toiture de cette habitation ainsi que les chiens assis qui sont implantés en toiture (voir photographie annexée). Mais si on regarde la haie plantée à cet endroit en limite de parcelle, en la relevant de ± 50 cm par une taille adaptée, on pourrait supprimer cette vue entre les habitations, ce qui sera évidemment valable pour le séjour de la construction qui se situe au même niveau. Et comme il n'y a pas d'étage, à la différence de l'habitation existante, la nouvelle construction ne modifie pas le rapport visuel entre les deux habitations.

Ces plantations situées en bordure nord du terrain voisin ne priveront pas celui-ci d'un ensoleillement et la maison existante est suffisamment reculée pour ne pas perdre de luminosité par ce rehaussement de 50 cm de la haie de ± 4.00 m existante.”;

Vu les plans et photos annexés à cette lettre;

Vu sa décision du 10 novembre 2016 de :

1. ne pas faire siens l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) et la réclamation, vu les explications mentionnées dans la lettre de M. Bertrand FEYS (SPRL ATELIER 2F) du 27 octobre 2016 et vu l'engagement à réaliser une haie de plantation permanente;

2. en application de l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, solliciter du fonctionnaire délégué, à titre exceptionnel, la dérogation au plan de secteur;

3. conformément aux dispositions des articles 107 § 2 et 116 § 4 du Code wallon transmettre la demande au fonctionnaire délégué avec avis favorable, sous conditions et notamment réaliser les plantations comme prévu dont l'environnement arboré (haie de cupressus leylandi plantés tous les 50 cm avec des plants d'élevage de déjà 3 à 3,50m de hauteur, à laisser pousser jusqu'à au moins 5m et non 4,50m et à entretenir en l'état);

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège communal en date du 21 novembre 2016 est favorable conditionnelle; que sa décision du 16 décembre 2016 [...] est libellée et motivée comme suit :

“ Attendu qu'au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par A.R du 24/07/1981, les parcelles cadastrées section C 235, 236k, 236 I, sont situées en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à front de la voirie et au-delà en zone agricole;

Par ailleurs, le bien est traversé par un axe de ruissellement de valeur moyenne;

Vu, en fonction de cela, l'avis favorable de la DGO3-Direction du développement rural - Cellule GISER en date du 05/10/2016;

Par ailleurs, le projet se situe en zone de contrainte karstique faible, où un tel projet, vu notamment son mode constructif, est peu susceptible d'y avoir incidences demandant études plus poussées;

Le bien se situe le long d'un cours d'eau non classé (ruisseau d'Omerie);

Considérant que le projet déroge au plan de secteur pour le motif suivant : application de l'article 111 du Code wallon qui concerne les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique en application de l'article 330, 11°, du CWATUP;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 07/10/2016 au 25/10/2016;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- prise de vue et perte d'intimité;
- gabarit et architecture par rapport au contexte;

Vu le rapport de l'auteur de projet reprenant une bonne description des actes et travaux projetés, des options d'aménagement et du parti architectural, ainsi que la motivation visant la dérogation sollicitée;

Vu également sa réponse et explications vis-à-vis de l'avis défavorable de la CCATM et de la réclamation intervenue;

Considérant que ces explications permettent de considérer, en bonne connaissance de cause, qu'avec un complément végétal le projet n'induit pas de nuisances visuelles anormales pour le voisinage;

Considérant par ailleurs que la crainte évoquée vis-à-vis du gabarit du bâtiment et de son expression architecturale est peu effective, en ce contexte particulier d'une très grande propriété, où le bâtiment s'est implanté fort en recul de l'espace public, et où l'absence de toiture à versants en diminue l'impact, d'autant que l'usage principal d'un bardage en bois cadre bien avec les larges abords végétalisés, qui eux-mêmes limiteront la perception du bâtiment;

Vu le rapport du collège communal, ses motivations (notamment en sa rencontre pertinente de la réclamation) et ses conditions, auxquelles je me rallie;

Considérant de plus que le projet garde un recul suffisamment important (environ 13 m) vis-à-vis de la limite du voisin de droite (alors que celui-ci n'est implanté qu'à environ la moitié du recul ici prévu et est bien plus en arrière zone);

Considérant qu'il n'en résulte pas une construction anormalement préjudiciable au voisinage et à la structure paysagère et urbanistique du site;

Considérant en effet que le projet ne porte pas préjudice à son contexte d'autant qu'il ne perturbe pas les lignes de force du paysage, vu notamment son gabarit à toiture plate (moins haut qu'avec la toiture à versant actuelle) et la végétation présente et future;

Considérant de plus que l'extension, bien qu'importante, est en bordure de la zone constructible et résulte de la position de la maison existante, avant le plan de secteur, et de l'intérêt à s'étendre ainsi (presque) parallèlement à la voirie plutôt qu'en revenant perpendiculairement vers la rue;

Considérant dès lors que le projet ne compromettra pas la destination générale de la zone et son caractère architectural, plutôt rehaussé par la qualité du projet;

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

J'accorde la dérogation au plan de secteur ici nécessaire, aux conditions du collège communal.

J'émet un avis favorable à cette condition.

Vu les aléas d'inondations du terrain, et le léger risque karstique, l'attention des autorités, auteurs de projets et des demandeurs est attirée sur le risque d'éventuels dégâts susceptibles d'être causés aux biens”;

Considérant que, seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que s'agissant de l'application des articles dérogatoires au plan de secteur, il s'agit d'un avis conforme du fonctionnaire délégué;

Considérant que ces explications données dans la lettre de M. Bertrand FEYS (SPRL ATELIER 2F) du 27 octobre 2016 permettent de considérer, en bonne connaissance de cause, qu'avec un complément végétal le projet n'induit pas de nuisances visuelles anormales pour le voisinage;

Considérant par ailleurs que la crainte évoquée par le réclamant vis-à-vis du gabarit du bâtiment et de son expression architecturale est peu effective, en ce contexte particulier d'une très grande propriété, où le bâtiment reste implanté fort en recul de l'espace public, et où l'absence de toiture à versants en diminue l'impact, d'autant que l'usage principal d'un bardage en bois cadre bien avec les larges abords végétalisés, qui eux-mêmes limiteront la perception du bâtiment;

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par M. Michel FOUCART est octroyé. Le titulaire du permis devra respecter les plans annexés et les conditions suivantes :

- respecter les droits civils des tiers;
- réaliser les plantations comme prévu dont l'environnement arboré (haie de cupressus leylandi plantés tous les 50cm avec des plants d'élevage de déjà 3 à 3,50m de hauteur, à laisser pousser jusqu'à au moins 5m et non 4,50m et à entretenir en l'état);

- respecter l'avis d'IPALLE du 7 décembre 2016 (référence J/FB/is/0002.16-2658-2), à savoir :

“ Analyse cartographique

Ce projet est situé :

- en zone d'épuration collective dont la station d'épuration de Froyennes est existante, le collecteur d'eaux usées est existant;
- dans la masse d'eau de surface Melle (EL 11R) dont l'état écologique (qualité physico-chimique) est classé comme mauvais;
- dans une zone de contraintes karstiques fortes.

Avis sur le réseau 'eaux usées' de la parcelle

Les documents du projet prévoient la pose d'un réseau séparatif (eaux usées/eaux pluviales) pour lequel les eaux usées seront raccordées sur l'égouttage en voirie. Quant aux eaux pluviales, elles seront raccordées sur le cours d'eau communal 'Ruisseau d'Omerie' longeant la parcelle du projet. Avis sur le raccordement particulier au réseau public (égout, aqueduc, fossé, ...)

Pour se conformer au Code de l'eau, article R. 277 § I, 2 et 3, les travaux de raccordement à l'égout doivent faire l'objet d'une autorisation préalable d'IPALLE, être réalisés sous le contrôle de cette dernière, être réalisés par un entrepreneur accrédité.

Le contrôle d'exécution 'tranchées ouvertes' sera à planifier au moins 15 jours avant le commencement des travaux. Les tranchées ne peuvent pas être refermées sans l'accord préalable du contrôleur.

Le montant des travaux de raccordement et les frais de suivi administratif y afférents constituent une 'charge d'urbanisme' pour le demandeur.

Veuillez suivre la procédure 'document II' disponible sur simple demande ou sur <http://www.ipalle.be/Services/Raccordementalegout.aspx>.

Analyse de la gestion du temps de pluie et de la lutte contre les inondations

Données du projet :

- superficie incidente (toiture, parking, etc...) du projet : 400 m²;
- coefficient de ruissellement moyen : 0,95.

Concernant les risques significatifs de débordement en aval, nous estimons que le projet doit prévoir une capacité de stockage minimale permanente entre événements pluvieux de l'ordre de 14,50m³. Le débit de fuite autorisé en sortie de parcelle est de maximum 1 l/s.

Nous constatons que le présent projet prévoit un étang d'une capacité de 15 m³ avec un débit de fuite de 1 l/s. Il y a lieu de nous fournir les spécifications techniques pour vérification.

Documents à transmettre en fin de chantier

Le plan as-built des travaux.

Les fiches techniques du dispositif de stockage et du régulateur de débit des eaux pluviales.

La fiche de pose + photos du raccordement particulier.

Ces documents sont à remettre sous format papier et sur support informatique (DM et PDF).

Pour ce faire, veuillez prendre contact avec le service cartographie d'IPALLE (069/84.59.88) ou à l'adresse carto@ipalle.be.

Suivi administratif

Au moins 15 jours avant d'entamer les travaux et charges d'urbanisme, le demandeur préviendra les services d'IPALLE.

Avis final exceptionnellement

Favorable”;

- respecter les recommandations pour les allées et l'aménagement du jardin du Service public de Wallonie, direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement, département de la ruralité et des cours d'eau, direction du développement rural, cellule GISER du 5 octobre 2016 (référence DGO3/ DRCE/DDR/2016/CN/0489 : 22648), à savoir : “Veiller à laisser libre de toute entrave le tracé des écoulements naturels et à ne pas dévier

les flux éventuels lors d'une pluie exceptionnelle le vers le bâtiment, attention à l'implantation des bordures, parterres, allées, décorations, plantations, etc..."

- les frais de raccordement aux réseaux des impétrants seront à charge financière totale du demandeur;
- tel que formulé par l'article 137 du nouveau Code wallon, l'implantation de la future construction (extension), à solliciter au moins 15 jours avant le début du chantier, est subordonnée à l'indication sur place par les soins du collège communal, et ce à la demande du titulaire du permis. Pour ce faire, il sera joint à ladite demande, un plan d'implantation, en 2 exemplaires, (plan établi dans le respect des conditions du susdit permis d'urbanisme) reprenant les limites du terrain, les chaises délimitant la future construction (extension), les repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes permettant un contrôle *a posteriori*. Ce plan sera signé sur place par les parties (demandeur, auteur de projet et entreprise) pour être annexé au procès-verbal. Il va de soi que le niveau projeté sur plans par l'auteur de projet a dû être calculé par celui-ci en tenant compte de la profondeur du radier de l'égout public existant ou de celui à poser : sa responsabilité est donc entière en cette matière;
- respecter toutes dispositions relatives à la PEB (performance énergétique des bâtiments) dont la déclaration PEB finale à communiquer, tant à l'administration communale qu'au fonctionnaire délégué, dans les 6 mois de la réception des actes et travaux ou, à défaut de réception dans les 18 mois, soit de l'occupation du bâtiment, soit de l'achèvement du chantier. Tout manquement à ces dispositions est susceptible de sanctions tant dans le chef du déclarant, du responsable PEB, de l'architecte, de l'entrepreneur, du propriétaire, du titulaire d'un droit réel selon les cas et dans les formes citées aux articles 237/35 à 237/39 dudit Code;
- se conformer à l'article 4 *bis* du Code wallon du Logement tel que modifié par le décret du 15 mai 2003 (*Moniteur belge* du 1^{er} juillet 2003) et de l'arrêté d'exécution du 24 octobre 2004 (*Moniteur belge* du 10 novembre 2004), lequel stipule que tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement;
- compte tenu de la contrainte karstique du terrain et du caractère dynamique de ce phénomène, l'attention du demandeur et de l'auteur de projet est attirée sur le risque, à long terme, de dégâts susceptibles d'être causés aux biens vu la nature du karst dans cette région;
- compte tenu de ce qui est mentionné ci-avant, l'attention du demandeur et de l'auteur de projet est attirée sur le risque d'inondations sur le terrain; ils ne pourront réclamer quoi que ce soit de l'administration communale en cas d'inondation.

[...] ».

Cette décision est notifiée au réclamant, époux de la partie requérante, par un courrier du 23 janvier 2017.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Le mémoire en intervention

La partie intervenante ne conteste pas la qualité de voisin de la partie requérante. Elle estime toutefois que la superficie des propriétés, leur caractère boisé et l'éloignement entre les constructions (logements) permettent de considérer que les nuisances résultant du projet ne sont pas de nature à impacter le cadre de vie de la partie requérante. Elle s'autorise d'un échange de courriels où la partie requérante et son époux ont indiqué que le projet litigieux était « superbe ».

Elle fait valoir que le seul grief formulé par la partie requérante dans sa réclamation et dans la présente procédure porte sur la circonstance que l'annexe de l'habitation litigieuse offre une vue plongeante depuis la baie de l'annexe vitrée orientée vers sa propriété. Or, elle relève que la partie requérante indique dans sa réclamation que des discussions sont en cours, avec ses voisins, afin de résoudre ce (prétendu) problème de vue, et ce, par le biais d'un mur de végétation pérenne à planter et à entretenir par le bénéficiaire de permis, sur sa propriété, étant entendu que ce mur végétal doit masquer toute vue sur sa propriété.

Elle constate que la réalisation de l'écran végétal est imposée par l'acte attaqué et que sa réalisation a été expressément confirmée au conseil de la partie requérante par un courrier du 20 mars 2017.

Elle en déduit que la partie requérante n'a aucun intérêt à obtenir l'annulation de l'acte attaqué dès lors que celui-ci ne lui cause pas grief et n'a aucune incidence sur son cadre de vie.

Elle souligne encore que la limite séparative des biens est située à environ 15 mètres de l'annexe nouvelle, l'habitation de la partie requérante étant située à près de 10 mètres en retrait de la limite séparative pour le garage et 17,50 mètres pour les pièces de vie, soit à plus de 30 mètres de la baie de l'annexe orientée vers sa propriété. Elle relève que la seule végétation existante suffit à supprimer toute vue préjudiciable entre les deux fonds et que seule une vue sur la toiture de la propriété de la partie requérante existe, ce qui ne peut, à son estime, constituer en soi un préjudice ou un inconvénient. Elle écrit encore que l'existence d'une vue vers la propriété de la partie requérante résulte de l'implantation, très étrange, de la propriété de celle-ci qui a obtenu un permis, en 1990, pour construire une habitation en zone agricole, très en recul, sur un terrain non bâti préalablement.

Elle en déduit que la partie requérante invoque sa propre turpitude puisqu'elle a perverti la situation sur la base d'un permis douteux. Elle y voit une infraction manifeste à l'article 154, 4°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), remplacé par l'article D.VII.1, § 1^{er}, 4°, du Code du développement territorial (CoDT), qui n'est pas régularisable.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante indique être une voisine immédiate de la partie intervenante. Elle cite divers arrêts du Conseil d'État. Elle en déduit qu'elle a intérêt, du fait de cette circonstance, à demander l'annulation de l'acte attaqué.

Si elle constate que la partie intervenante produit un échange de courriels dans lesquels son mari considère que le projet qui leur a été présenté par la partie intervenante, lors d'une visite des lieux en mars 2016, était un « superbe projet », elle est d'avis que cela ne suffit pas à considérer qu'elle ne dispose pas d'un intérêt suffisant.

Elle rappelle que le courriel envoyé par son mari est antérieur de trois mois au dépôt de la demande de permis. Elle soutient que rien ne permet de certifier que le projet qui lui a été présenté était en tout point identique à celui qui a été déposé trois mois après.

Elle estime que, par cette première présentation, la partie intervenante n'a pas pu expliquer en détail tous les aspects et les répercussions du projet sur l'aménagement des lieux ainsi que son impact sur le voisinage. Elle affirme qu'elle ne pouvait pas imaginer dans l'absolu toutes les répercussions négatives du projet lors de sa visite sur les lieux en mars 2016.

Elle souligne qu'elle a, avec son conjoint, déposé une réclamation durant l'enquête publique, ce qui démontre qu'ils ne soutenaient pas le projet. Elle tire de cette réclamation que ses griefs ne se limitent pas uniquement à une problématique de vue, mais également une question du bon aménagement des lieux.

Elle fait valoir que la condition assortissant l'acte attaqué d'ériger un mur végétal entre les deux fonds pour amenuiser l'impact des vues réciproques ne suffit pas à considérer qu'elle ne dispose plus de l'intérêt requis au recours.

Elle écrit que ce mur végétal aura une influence considérable sur le bon aménagement des lieux ainsi que sur la question des vues réciproques, et souligne contester l'acte attaqué en ce qu'il prévoit cette condition.

À son estime, le projet va engendrer des nuisances au détriment de ses intérêts, de son cadre de vie et de celui de sa famille. Elle précise que le problème lié aux vues et à l'immixtion dans leur vie privée suffit à considérer que les constructions litigieuses ont une incidence notable sur leur cadre de vie. Elle ajoute que l'importance de la superficie du projet fait que l'impact des constructions va modifier considérablement l'aménagement des lieux et donc modifier visuellement son cadre de vie et son environnement. Elle s'appuie sur des reportages photographiques. Elle fait valoir que le fait que les constructions litigieuses se trouvent surélevées accentue l'impact de cette nouvelle construction sur son cadre de vie. Elle critique l'impact de ces nouvelles constructions sur le relief et sur la question de l'écoulement des eaux.

Si elle ne conteste pas la distance entre son habitation et le projet litigieux, elle considère qu'au vu de l'importance des propriétés et de la végétation environnante, une distance de 30 mètres constitue une distance démontrant précisément un impact direct sur leur cadre de vie. Elle réitère être une voisine immédiate.

Elle réfute ne pas avoir d'intérêt légitime au recours. Elle écrit que la thèse de la partie intervenante ne constitue qu'un simple point de vue qui ne repose sur aucun élément concret. Elle relève que la première partie adverse ne lui a jamais notifié la moindre critique quant à la conformité urbanistique de son habitation et que le permis en question n'a jamais été contesté devant les juridictions. Elle soutient que même si son habitation était affectée d'un vice urbanistique - ce qu'elle conteste -, elle n'en perdrait pas pour autant son intérêt à agir.

IV.2. Examen

Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois, peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt.

Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime; ensuite, l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Lorsque la partie requérante est domiciliée à proximité immédiate de l'immeuble dont la construction est autorisée par l'acte attaqué et qu'elle est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement de son quartier, ces seules circonstances suffisent à établir son intérêt à agir.

En l'espèce, il n'est pas contesté que la partie requérante est voisine immédiate du projet litigieux et que la haie prévue à titre de condition assortissant l'acte attaqué s'implantera immédiatement à la limite mitoyenne entre leurs deux parcelles. Ceci suffit à considérer que la partie requérante a un intérêt suffisant au recours.

Enfin, à supposer que le permis d'urbanisme portant sur l'habitation de la partie requérante aurait été accordé en méconnaissance des règles impératives applicables, encore faudrait-il constater que ce permis est devenu définitif, faute d'avoir été attaqué devant le Conseil d'État dans le délai de recours. Partant, la légalité de ce permis d'urbanisme ne peut être contestée en manière telle qu'il ne peut être considéré que la partie requérante n'a pas d'intérêt légitime au recours.

Le recours est recevable.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation "des articles 1^{er}, 111, 112 et 114 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du principe de la motivation interne, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur en droit et de l'erreur en fait, du devoir de minutie, du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, du principe de bonne administration, de la violation du principe de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Dans une première branche, la partie requérante constate que l'acte attaqué a été octroyé par le collège communal de la première partie adverse, moyennant l'avis du fonctionnaire délégué. Or, elle estime que le collège communal ne peut accorder des dérogations aux plans de secteur, que si celles-ci portent sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme (R.C.U), d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.), d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, du CWATUP.

Elle constate que le projet litigieux consiste en l'extension d'un bâtiment existant sur la zone agricole, où le demandeur du permis ne peut faire construire sans solliciter une dérogation au plan de secteur. Elle souligne que la construction a été entamée avant la délivrance de la dérogation et de l'acte attaqué.

Elle précise que la propriété en question se situe à la limite entre une zone d'habitat à caractère rural (à front de voirie et sur une distance de +/- 50 mètres de profondeur) et une zone agricole telle que définie dans le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz. Elle observe que le projet d'agrandissement s'étale donc partiellement en zone agricole, où il n'est pas permis de construire des immeubles de résidence. Elle écrit qu'un tel projet pourrait donc entrer dans le champ d'application de l'article 111 du CWATUP.

Toutefois, elle expose que, comme le précise l'acte attaqué, le bien en question n'est situé ni dans le périmètre d'un P.C.A. ni dans un périmètre de lotissement, mais bien dans une zone résidentielle à faible densité et en zone agricole selon le schéma de structure communal (S.S.C.), adopté provisoirement par le conseil communal le 28 avril 2008.

Elle conclut que le projet constitue une dérogation à la fois au plan de secteur et au S.S.C. provisoire de la première partie adverse.

Elle soutient que c'est la première partie adverse qui a accordé les dérogations au plan de secteur et au S.S.C., alors qu'en vertu de l'article 114 du CWATUP, cette compétence relevait de la seconde partie adverse.

Elle précise que les S.S.C. sont des outils autonomes et qui sont expressément visés dans le CWATUP. Elle affirme que si ceux-ci n'ont pas été visés parmi les exceptions à la compétence régionale, c'est que le CWATUP a expressément entendu ne pas en faire une exception à la compétence à la Région wallonne.

Dans une deuxième branche, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les motifs de fait et de droit qui fondent la décision de déroger au plan de secteur, en violation de l'obligation de motivation formelle de tout acte administratif, mais aussi des articles 111 et 112 du CWATUP qui imposent à l'autorité de vérifier que la demande respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage (article 111, alinéa 4) et porte sur des constructions qui s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone (article 112, 3°).

En l'espèce, elle estime que la lecture de l'acte attaqué fait apparaître que la première partie adverse s'est fondée uniquement sur les déclarations du demandeur du permis et de son architecte, mais n'a concrètement effectué aucune véritable analyse du dossier et n'a pas mis en œuvre sa propre appréciation.

Dans une troisième branche, elle critique le fait que l'auteur de l'acte attaqué ait considéré les travaux litigieux comme étant un agrandissement et non une construction. Elle soutient que la notion de « travaux d'agrandissement » implique un rapport de proportion selon lequel la nouvelle extension ne peut pas être plus importante que le bâtiment originaire. Elle fait valoir que, dans son sens usuel, la notion « d'agrandissement » implique une relation de principal à accessoire, en ce sens que l'agrandissement constitue une construction accessoire à une construction principale qui a pour effet de rendre la construction globale plus importante.

Elle écrit que, dès lors que le CWATUP considère un agrandissement comme étant une forme particulière de travaux distincts des travaux de construction, il convient de donner à la notion d'agrandissement une interprétation conforme à la *ratio legis* du CWATUP afin d'éviter que des demandeurs ne dissimulent des travaux de construction sous l'appellation « travaux d'agrandissement ». Elle constate que les travaux d'agrandissement bénéficient d'un régime plus favorable, ce qui implique qu'ils doivent être interprétés de manière restrictive sous peine de porter atteinte au régime applicable aux travaux de construction d'une nouvelle habitation.

Elle constate que cette question n'a pas été traitée par l'auteur de l'acte attaqué. Elle relève que l'extension litigieuse est au minimum deux fois plus grande que le volume préexistant. Elle précise que les plans démontrent que la nouvelle extension deviendra l'élément principal du nouveau complexe immobilier au détriment de l'ancienne habitation. En tout état de cause, elle soutient que l'ancienne habitation ne peut plus être considérée comme l'élément principal vu la différence de proportion.

Elle considère que, tant du point de vue du sens commun de la notion d'extension que du point de vue de la jurisprudence, le projet immobilier en question ne peut être considéré comme étant l'accessoire d'un immeuble principal.

Elle en déduit que le projet attaqué ne peut entrer dans le champ d'application de l'article 111 du CWATUP.

Elle ajoute que le projet ne peut également être considéré comme un « agrandissement », en raison du fait qu'il a pour objet la création d'une extension

distincte et indépendante de la première habitation, comme il ressort de la demande de permis.

Elle considère que le bénéficiaire du permis ne veut pas créer une extension, mais créer deux bâtiments distincts afin que chaque famille puisse avoir son intimité.

Elle souligne que la motivation formelle de l'acte attaqué ne contient aucun élément permettant d'expliquer la raison de l'importance de cette « extension » ni pourquoi elle autorise une extension beaucoup plus importante que la première habitation. Elle indique que cet élément de fait ressortant clairement des plans déposés par le demandeur au permis et son architecte, la première partie adverse était informée de la réalité des faits.

En réplique, sur la première branche, la partie requérante affirme que la lecture de l'acte attaqué et de la « décision » du fonctionnaire délégué démontre une importante confusion sur l'identité de la véritable autorité qui a accordé la dérogation au plan de secteur. À son estime, si l'acte attaqué mentionne des éléments pouvant permettre de penser que c'est le fonctionnaire délégué qui a adopté la décision de dérogation, il comporte également de nombreux éléments permettant de douter de cette affirmation. Elle tire de la « décision » du fonctionnaire délégué qu'il a, à la fois, accordé la dérogation et remis un avis sur cette même demande.

Or, elle estime que tant l'article 114 que l'article 116, § 5, du CWATUP distinguent clairement les deux procédures d'octroi et d'avis conforme, qui ne peuvent être simultanées, notamment en raison du fait qu'en l'espèce, il s'agit de déroger uniquement au plan de secteur.

Elle constate qu'il ressort de l'acte attaqué que « s'agissant de l'application des articles dérogatoires au plan de secteur, il s'agit d'un avis conforme du fonctionnaire délégué ». Elle y voit une erreur en droit opérée par la première partie adverse puisque l'article 114 du CWATUP précise que les dérogations au plan de secteur sont accordées par le Gouvernement ou par le fonctionnaire délégué. Elle estime que les considérants de l'acte attaqué sont contradictoires en tant qu'il y est affirmé à la fois que c'est le fonctionnaire délégué qui a accordé la dérogation, mais également le fait que ce dernier n'a donné qu'un avis conforme.

En ce que l'avis du fonctionnaire délégué et l'acte attaqué mentionnent qu'il s'agit d'une procédure sur avis conforme, l'acte attaqué repose, selon elle, sur une motivation erronée tant en fait qu'en droit.

Elle y voit également une violation du devoir de minutie et un exercice non effectif du pouvoir d'appréciation de la première partie adverse.

En ce qui concerne la deuxième branche, elle réitère que la motivation de l'acte attaqué est erronée en ce que la dérogation est accordée par la première partie adverse. Elle en déduit que cette compétence revenant au fonctionnaire délégué ou au Gouvernement, la première partie adverse ne pouvait pas motiver elle-même la dérogation autrement que par référence à la motivation du fonctionnaire délégué.

Elle estime qu'en avouant dans son mémoire en réponse avoir motivé la dérogation par référence au courrier de l'auteur du projet du 27 octobre 2016, la première partie adverse admet avoir motivé elle-même la dérogation et donc elle reconnaît avoir accordé la dérogation en lieu et place du fonctionnaire délégué.

En tout état de cause, elle est d'avis que la première partie adverse ne peut motiver la dérogation qui aurait été accordée à la partie intervenante par rapport à des motifs étrangers à ceux invoqués dans l'avis du fonctionnaire délégué.

Elle conteste le fait que l'acte attaqué soit régulièrement motivé par référence à la lettre envoyée par la partie intervenante le 27 octobre 2016 et par la décision du fonctionnaire délégué. Elle soutient d'ailleurs que la lettre précitée n'est pas reprise au dossier administratif déposé par la première partie adverse.

Elle estime que, si l'acte attaqué cite des extraits de la lettre du 27 octobre 2016, c'est sans jamais affirmer reprendre à son compte ces éléments en guise de motivation. Elle soutient que le considérant de l'acte attaqué selon lequel « [...] ces explications données dans la lettre de M. Bernard FEYS (S.P.R.L. ATELIER 2F) du 27 octobre 2016 permettent de considérer, en bonne connaissance de cause, qu'avec un complément végétal le projet n'induit pas de nuisances visuelles anormales pour le voisinage » ne permet pas d'affirmer que la première partie adverse a voulu s'approprier les conclusions de ce courrier.

Concernant la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué, elle soutient qu'elle est vague et parfois même stéréotypée, de telle sorte que les motifs utilisés ne peuvent soutenir valablement la dérogation accordée à la partie intervenante. Elle n'aperçoit pas comment le fonctionnaire délégué peut affirmer qu'un recul de 13 mètres est suffisant par rapport à la géographie des lieux et notamment vis-à-vis de la limite avec sa propriété et par rapport à l'importance de l'extension demandée et ce, en raison notamment de la hauteur de la construction et de l'existence d'une baie vitrée à son extrémité donnant sur sa propriété.

Elle se demande comment le fonctionnaire délégué peut soutenir que le projet ne porte pas préjudice à son contexte en se basant sur la végétation présente et future, doutant qu'il ait bien pris connaissance de son état, et ce même en période froide. Elle s'appuie sur un reportage photographique qui démontre, selon elle, que la végétation existante n'est pas suffisante pour empêcher que la nouvelle extension ait des vues directes sur sa propriété. En ce qui concerne la végétation future, elle s'interroge sur la validité de cette motivation en ce qu'elle repose sur un événement futur et donc incertain. Elle est d'avis que le fonctionnaire délégué ne disposait d'aucune assurance sur l'état futur de la végétation autour du projet d'extension. Elle conclut que ces motifs ne peuvent justifier l'octroi d'une dérogation au plan de secteur.

Elle s'interroge quant à savoir en quoi le projet d'extension ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural. Elle s'appuie sur des prises par le site internet *Google Earth* et ne perçoit pas comment le projet peut être parfaitement en adéquation avec la zone agricole et son « caractère architectural ».

Elle écrit encore que la motivation de l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre pourquoi il était nécessaire d'accorder la dérogation. Au contraire, elle estime que la motivation de l'acte démontre plutôt que tant la première partie adverse que le fonctionnaire délégué ont accordé la dérogation par facilité, non pas parce qu'il s'agissait d'une nécessité.

Elle ajoute que les dernières photos produites permettent de mettre en avant l'existence d'un autre aménagement à l'extrémité de la parcelle de la partie intervenante. Elle constate qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que ce nouvel aménagement a été pris en considération.

Elle estime que :

- soit le fonctionnaire délégué avait bien connaissance du projet de la partie intervenante de réaliser cet aménagement en même temps que le projet d'extension, auquel cas il y a lieu de relever que ni le fonctionnaire délégué, ni la première partie adverse ne motivent leur avis sur la dérogation accordée par rapport à cet aménagement et qu'il y a donc une erreur de fait dans l'appréciation effectuée par eux;
- soit la demande de permis et les informations transmises par la partie intervenante ont omis de mentionner l'existence de ce nouvel aménagement (qui est aussi

grand et important que le projet d'extension et de rénovation lui-même), auquel cas la demande de permis était incomplète dans les faits et donc que la motivation de l'acte attaqué est également viciée par cette omission.

Elle souligne que la partie intervenante n'étaye pas l'affirmation formulée dans son mémoire en intervention selon laquelle « l'habitation existante a été érigée avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ». Elle relève encore que ce motif ne ressort ni de l'acte attaqué, ni de la motivation adoptée par le fonctionnaire délégué. Elle considère que cette considération, même si elle devait s'avérer exacte, ne constitue pas un des motifs retenus par les parties adverses et doit donc être écartée des débats.

Elle conclut que la dérogation n'a pas été accordée après un examen précis des circonstances du bâti local et de la configuration des lieux.

En ce qui concerne la troisième branche, elle écrit que le projet « d'extension » dispose d'une superficie quasiment égale à celle du bâtiment existant et que, par conséquent, le projet d'extension double la superficie totale du bâti sur la parcelle concernée. Elle y voit un indice important de la volonté de la partie intervenante de construire une habitation séparée. Elle réitère que cet élément n'a pas été suffisamment pris en compte dans la motivation de l'acte attaqué.

Elle soutient que les informations complémentaires fournies par la partie intervenante à la première partie adverse ainsi que la motivation de l'acte attaqué font apparaître que le projet d'extension a pour vocation d'être indépendant du bâtiment existant. Elle constate qu'il ressort du rapport déposé par l'auteur du projet que « l'extension » comprendra un garage, un espace détente (comprenant une piscine, un coin fitness, un bar, un sauna, un vestiaire, un local de rangement, un local technique et une cave), un cellier, une entrée et un hall d'entrée indépendant, un bureau, un séjour, un coin tv et une cuisine.

Elle considère que la circonstance que « l'extension » est directement reliée au bâtiment existant ne suffit pas à considérer que le projet est un agrandissement.

Elle est d'avis qu'il y a une volonté claire d'indépendance entre les deux bâtiments et non une volonté de complémentarité entre ces deux bâtis, raison pour laquelle elle y voit une nouvelle construction « déguisée » en agrandissement. Elle s'appuie sur des prises de vue de *Google Earth* qui illustrent, selon elle, que les deux bâtis sont reliés uniquement par un étroit couloir.

Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, elle affirme que la « lecture normale de l'acte attaqué » ne permet pas de comprendre que le fonctionnaire délégué aurait non seulement adopté une décision accordant la dérogation sollicitée au plan de secteur, mais également émis un avis favorable sur le projet.

En ce qui concerne la deuxième branche, elle soutient que la perception initiale des lignes de force du paysage fait défaut dans le raisonnement de l'auteur de l'acte attaqué, l'examen n'étant effectué qu'à l'échelle de la parcelle.

À propos de la troisième branche, elle rappelle critiquer le rapport de grandeur existant entre la construction initiale et le projet, affirmant contester que la superficie au sol serait moins importante dans ce dernier que dans l'habitation d'origine. Elle en déduit qu'il ne peut s'agir d'un agrandissement.

V.2. Examen

Sur la première branche

L'article 114 du CWATUP énonce ce qui suit :

- « Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué ».

L'article 116, § 5, du même Code dispose comme suit :

- « Lorsqu'il sollicite la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation visée à l'article 114 ou l'avis visé au paragraphe 4, le collège communal en informe simultanément le demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le fonctionnaire délégué envoie sa décision sur la demande de dérogation ou son avis dans les trente-cinq jours de la demande du collège communal; passé ce délai, la décision ou l'avis est réputé favorable ».

En l'espèce, la demande de dérogation porte sur les prescriptions du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, en manière telle que le fonctionnaire délégué était compétent pour octroyer la dérogation en application des articles 114, § 3, et 116, § 5, du CWATUP.

Par sa délibération du 10 novembre 2016, le collège communal de la première partie adverse a notamment décidé ce qui suit :

« en application de l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, de solliciter du fonctionnaire délégué, à titre exceptionnel, la dérogation au plan de secteur ».

Il en résulte que le collège communal a régulièrement saisi le fonctionnaire délégué afin que ce dernier statue sur la demande de dérogation au plan de secteur.

Il ressort de l'« avis du fonctionnaire délégué sur une demande de permis d'urbanisme et décision du fonctionnaire délégué sur une demande de dérogation » émis le 16 décembre 2016 ce qui suit :

« Attendu qu'au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par A.R du 24/07/1981, les parcelles cadastrées section C 235, 236 k, 236 l, sont situées en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à front de la voirie et au-delà en zone agricole;

Par ailleurs, le bien est traversé par un axe de ruissellement de valeur moyenne;

Vu, en fonction de cela, l'avis favorable de la DGO3-Direction du développement rural - Cellule GISER en date du 05/10/2016;

Par ailleurs, le projet se situe en zone de contrainte karstique faible, où un tel projet, vu notamment son mode constructif, est peu susceptible d'y avoir incidences demandant études plus poussées;

Le bien se situe le long d'un cours d'eau non classé (ruisseau d'Omerie);

Considérant que le projet déroge au plan de secteur pour le motif suivant : application de l'article 111 du Code wallon qui concerne les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique en application de l'article 330, 11° du CWATUP;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 07/10/2016 au 25/10/2016;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- prise de vue et perte d'intimité;
- gabarit et architecture par rapport au contexte;

Vu le rapport de l'auteur de projet reprenant une bonne description des actes et travaux projetés, des options d'aménagement et du parti architectural, ainsi que la motivation visant la dérogation sollicitée;

Vu également sa réponse et (ses) explications vis-à-vis de l'avis défavorable de la CCATM et de la réclamation intervenue;

Considérant que ces explications permettent de considérer, en bonne connaissance de cause, qu'avec un complément végétal le projet n'induit pas de nuisances visuelles anormales pour le voisinage;

Considérant par ailleurs que la crainte évoquée vis-à-vis du gabarit du bâtiment et de son expression architecturale est peu effective, en ce contexte particulier d'une très grande propriété, où le bâtiment s'est implanté fort en recul de l'espace

public, et où l'absence de toiture à versants en diminue l'impact, d'autant que l'usage principal d'un bardage en bois cadre bien avec les larges abords végétalisés, qui eux-mêmes limiteront la perception du bâtiment;

Vu le rapport du collège communal, ses motivations (notamment en sa rencontre pertinente de la réclamation) et ses conditions, auxquelles je me rallie;

Considérant de plus que le projet garde un recul suffisamment important (environ 13 m) vis-à-vis de la limite du voisin de droite (alors que celui-ci n'est implanté qu'à environ la moitié du recul ici prévu et est bien plus en arrière zone);

Considérant qu'il n'en résulte pas une construction anormalement préjudiciable au voisinage et à la structure paysagère et urbanistique du site;

Considérant en effet que le projet ne porte pas préjudice à son contexte d'autant qu'il ne perturbe pas les lignes de force du paysage, vu notamment son gabarit à toiture plate (moins haut qu'avec la toiture à versant actuelle) et la végétation présente et future;

Considérant de plus que l'extension, bien qu'importante, est en bordure de la zone constructible et résulte de la position de la maison existante, avant le plan de secteur, et de l'intérêt à s'étendre ainsi (presque) parallèlement à la voirie plutôt qu'en revenant perpendiculairement vers la rue;

Considérant dès lors que le projet ne compromettra pas la destination générale de la zone et son caractère architectural, plutôt rehaussé par la qualité du projet;

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

J'accorde la dérogation au plan de secteur ici nécessaire, aux conditions du collège communal.

J'émet un avis favorable à cette condition.

Vu les aléas d'inondations du terrain, et le léger risque karstique, l'attention des autorités, auteurs de projets et des demandeurs est attirée sur le risque d'éventuels dégâts susceptibles d'être causés aux biens ».

Il ressort de cet acte, par ailleurs reproduit dans le permis attaqué, que le fonctionnaire délégué a bien accordé la dérogation sollicitée au plan de secteur et a, par ailleurs, émis un avis favorable sur le projet.

L'auteur de l'acte attaqué a ensuite motivé sa décision par les considérants suivants, lesquels encadrent la reproduction de la décision-avis du 16 décembre 2016 du fonctionnaire délégué :

" Vu sa décision du 10 novembre 2016 de :

1. ne pas faire siens l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) et la réclamation, vu les explications mentionnées dans la lettre de M. Bertrand FEYS (SPRL ATELIER 2F) du 27 octobre 2016 et vu l'engagement à réaliser une haie de plantation permanente;
2. en application de l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, solliciter du fonctionnaire délégué, à titre exceptionnel, la dérogation au plan de secteur;
3. conformément aux dispositions des articles 107 § 2 et 116 § 4 du Code wallon transmettre la demande au fonctionnaire délégué avec avis favorable, sous conditions et notamment réaliser les plantations comme prévu dont l'environnement arboré (haie de cupressus leylandi plantés tous les 50 cm avec des plants d'élévation de déjà 3 à 3,50m de hauteur, à laisser pousser jusqu'à au moins 5m et non 4,50m et à entretenir en l'état);

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège communal en date du 21 novembre 2016 est favorable conditionnelle; que sa décision du 16 décembre 2016 (référence F0313/57081/UAP3/2016/112//433877) est libellée et motivée comme suit :

“ [...]□.

Considérant que, seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que s'agissant de l'application des articles dérogatoires au plan de secteur, il s'agit d'un avis conforme du fonctionnaire délégué ».

Si le dernier considérant peut être source d'une certaine confusion, il doit cependant s'appréhender au regard des motifs reproduits de la décision-avis du fonctionnaire délégué, ainsi que du reste de la motivation de l'acte attaqué qui ne laissent pas de doute quant à la question de savoir si la première partie adverse a bien considéré que la compétence d'accorder la dérogation litigieuse au plan de secteur appartenait au fonctionnaire délégué. Ce grief n'est pas fondé.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que le S.S.C. de la première partie adverse n'avait fait l'objet, au jour de l'adoption de l'acte attaqué, que d'une adoption provisoire, en application de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, du CWATUP. Il s'ensuit que ce projet de S.S.C. ne consistait pas en une norme de valeur indicative à laquelle devait avoir égard l'auteur de l'acte attaqué.

La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche

Quant à sa recevabilité

Sur l'exception d'irrecevabilité de cette branche soulevée par la partie intervenante dans son mémoire en réponse, il y a lieu de constater que la partie requérante a intérêt à critiquer la motivation de la décision d'accorder la dérogation au plan de secteur, laquelle justifie l'appréciation opérée par le fonctionnaire délégué, puis par l'auteur de l'acte attaqué. Ainsi, il ne peut être considéré *a priori* que si cette motivation devait être jugée inadéquate, le fonctionnaire délégué, voire l'auteur de l'acte attaqué, ne reviendraient pas sur leur appréciation. Dès lors que la critique de légalité est susceptible d'avoir une influence sur le sens de la décision prise, la partie requérante a intérêt à soulever une telle critique.

Par ailleurs, les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique ne sont recevables que s'ils relèvent de l'ordre public ou n'ont pas été portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise

de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

La critique de légalité telle qu'exposée dans la requête en annulation consiste uniquement à considérer qu'en se fondant uniquement sur les déclarations du demandeur de permis et de son architecte, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas adéquatement motivé la décision de déroger au plan de secteur, en violation des articles 111 et 112 du CWATUP. La partie requérante n'y formule aucun grief pris du non-respect de l'article 114 du CWATUP.

Les développements du mémoire en réplique critiquant la motivation de la décision du 16 décembre 2016 du fonctionnaire délégué sont tardifs. En effet, ils auraient pu être soulevés dès la requête en annulation et ne relèvent pas de l'ordre public. Il s'ensuit qu'ils sont irrecevables.

Sur le fond

L'article 112 du CWATUP énonce ce qui suit :

« À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

- 1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;
- 2° ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
- 3° les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

Toutefois, aucun permis ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins ».

En l'espèce, il n'a pas été fait application de l'article 112 précité, en manière telle que l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas exposer en quoi le projet litigieux répond à la condition énoncée en son *tertio*.

Par ailleurs, l'article 111, alinéa 4, du même Code énonce ce qui suit :

« La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage ».

En l'espèce, la motivation de la décision du 16 décembre 2016 du fonctionnaire délégué d'octroyer la dérogation au plan de secteur, reproduite *in extenso* dans l'acte attaqué, et citée dans le cadre de l'examen du premier moyen, fait apparaître l'appréciation en termes de bon aménagement du territoire retenue par cette autorité et, plus spécifiquement, les raisons pour lesquelles elle estime que la condition énoncée à l'article 111, alinéa 4, du CWATUP est rencontrée. En indiquant que le projet « ne perturbe pas les lignes de force du paysage, vu notamment son gabarit à toiture plate (moins haut qu'avec la toiture à versant actuelle) et la végétation présente et future » et que « l'extension, bien qu'importante, est en bordure de la zone constructible et résulte de la position de la maison existante, avant le plan de secteur et de l'intérêt à s'étendre ainsi (presque) parallèlement à la voirie plutôt qu'en revenant perpendiculairement vers la rue », l'autorité a suffisamment indiqué en quoi celui-ci respectait, selon elle, les lignes de force du paysage. La partie requérante ne prétend d'ailleurs pas que cette appréciation reposerait sur des erreurs.

La deuxième branche du premier moyen n'est pas fondée.

Sur la troisième branche

L'article 111, alinéa 1^{er}, du CWATUP, alors en vigueur, est rédigé de la manière suivante :

« Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement ces constructions, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée ».

Cette disposition permet de déroger au plan de secteur pour des actes et travaux portant sur des constructions, installations ou bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou autorisés après cette entrée en vigueur.

Les actes et travaux visés à l'article 111, précité, sont la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction de ces constructions, installations ou bâtiments préexistants; aucune limite explicite n'est prescrite quant à ces travaux en sorte que celle-ci doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de la condition de respect, de structuration ou de recomposition des lignes de force du paysage. Les travaux d'agrandissement doivent se comprendre dans le sens usuel, à savoir l'action de rendre plus grand un bâtiment déjà existant; aucune limite quantitative n'a été

fixée de telle sorte que, *a priori*, la superficie de l'extension peut être plus importante que celle du bâtiment initial.

Outre la préexistence des constructions, installations ou bâtiments et de la nature des actes et travaux envisagés, l'article 111 du CWATUP pose en condition le respect, la structuration ou la recomposition des lignes de force du paysage. S'il n'est plus exigé que l'ouvrage transformé, reconstruit ou agrandi soit en conformité avec la destination générale de la zone, il convient cependant toujours de veiller à ce que l'essence de la règle ne soit pas mise en péril, que la zone ne soit pas dénaturée; le mécanisme dérogatoire doit ainsi demeurer d'interprétation restrictive.

En l'espèce, il ressort des plans de la demande de permis que l'extension autorisée par l'acte attaqué est liée physiquement à l'habitation existante.

Par ailleurs, il ressort du rapport de l'architecte de la partie intervenante sur les actes et travaux projetés ce qui suit :

« L'ensemble rénové étendu est conçu afin que 5 chambres puissent être intégrées dans le bâtiment à court terme, ce qui permettra au maître d'ouvrage de pouvoir recevoir les membres de sa famille qui sont éloignés et qu'à plus long terme, 2 familles puissent y habiter séparément, afin de permettre au maître d'ouvrage d'avoir à proximité une assistance à domicile qui leur permettra de profiter le plus longtemps possible de ce cadre de vie ».

Ainsi l'affectation du bâtiment, tel qu'agrandi, à usage d'habitation unifamiliale n'est pas modifiée par le projet et il existe un lien fonctionnel entre l'habitation préexistante et l'extension autorisée, qui sera utilisée pour accueillir des membres de la famille des propriétaires. La circonstance que, dans l'avenir, les demandeurs de permis envisagent d'y créer un second logement est sans incidence dans l'immédiat. Il leur appartiendra, lorsqu'ils souhaiteront concrétiser ce projet, d'introduire une nouvelle demande de permis ayant cet objet.

Par ailleurs, l'extension présente une superficie habitable (460 m²) moins importante que l'habitation préexistante (493 m²).

Il s'ensuit que l'auteur de l'acte attaqué a pu régulièrement considérer que le projet litigieux consistait en un agrandissement au sens de l'article 111 du CWATUP.

La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le second moyen est pris de la violation des « articles 35, 84, 123, 452/31 à 452/35 du CWATUP, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs, du devoir de minutie, du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, du principe de bonne administration, de la violation du principe de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Dans une première branche, la partie requérante critique le fait que l'auteur de l'acte attaqué ait statué sur une demande de permis ayant pour objet l'agrandissement d'une maison familiale, sans tenir compte du fait que les travaux étaient déjà largement exécutés au moment de l'adoption de l'acte attaqué.

Elle estime qu'au regard de la réclamation que son époux et elle-même ont déposée, de leurs photographies et de l'avis défavorable du 26 octobre 2016 de la C.C.A.T.M., il ne peut être contesté que le bénéficiaire du permis a fait commencer les travaux avant l'obtention de l'acte attaqué.

Elle en déduit que la première partie adverse était parfaitement consciente de cet état de fait. Elle ne comprend pas pourquoi l'auteur de l'acte attaqué a décidé, le 10 novembre 2016, de ne pas tenir compte de leur réclamation et de l'avis défavorable de la C.C.A.T.M.

Elle estime qu'une telle décision démontre une grave erreur d'appréciation ainsi qu'une importante négligence.

En tout état de cause, elle est d'avis qu'au vu de l'importance des travaux déjà effectués durant la période d'examen de la demande, le permis aurait dû porter non pas sur des travaux d'agrandissement, mais bien sur une régularisation de travaux effectués sans permis.

Elle critique le fait que la première partie adverse ne fasse que mentionner qu'elle ne tient pas compte des éléments qui démontrent l'avancée des travaux, sans expliquer pourquoi elle décide de ne pas tenir compte de la lettre de réclamation et de l'avis du C.C.A.T.M.. Elle soutient que de telles considérations auraient dû se trouver directement dans l'acte attaqué afin de permettre aux lecteurs de comprendre l'ensemble du cheminement intellectuel ayant abouti à la décision

attaquée. Elle en déduit que l'autorité a été influencée dans une mesure importante par la politique du fait accompli, ce qui vicie la légalité de l'acte attaqué.

Elle ajoute que l'acte attaqué impose une condition propre à l'exécution du permis d'urbanisme démontrant que cet état de fait est totalement nié par son auteur. Elle estime une telle condition impossible à réaliser dans les faits puisque le chantier avait déjà commencé avant l'obtention de l'acte attaqué.

Dans une seconde branche, elle soutient que l'acte attaqué accorde le permis sollicité avec des conditions difficilement réalisables dont l'exécution dépend d'un tiers ou d'une autre autorité, ce qui ne se peut.

Elle précise que la réalisation imposée des « plantations comme prévu dont l'environnement arboré (haie de cupressus leylandi plantés tous les 50 cm avec des plants d'élevage de déjà 3 à 3,50 m de hauteur, à laisser pousser jusqu'au moins 5 m et non 4,50 m et à entretenir en l'état » requiert l'abattage de plusieurs arbres pour rencontrer l'effet souhaité. Or, elle soutient qu'un permis préalable est nécessaire pour « abattre des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par un plan en vigueur, ainsi que des arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir », conformément à l'article 84, 1^{er}, 10°, du CWATUP. Elle en déduit que cette condition repose sur un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'une autre décision administrative, ce qui est contraire à l'article 123 du CWATUP et à sa *ratio legis* développée par la jurisprudence du Conseil d'État.

Elle estime qu'en imposant cette condition, la première partie adverse a manqué à son devoir de bonne administration, à son devoir de minutie et au principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, s'étant uniquement fondée sur les affirmations du demandeur du permis et de son architecte sans prendre la peine de vérifier la possibilité de réaliser concrètement cette condition.

Elle renvoie également à la première branche en ce qu'il y est dénoncé une condition assortissant l'acte attaqué impossible à réaliser en raison du commencement des travaux avant l'obtention du permis.

En réplique, à propos de la première branche, elle pointe le fait que si, en sa séance du 10 novembre 2016, le collège communal a annoncé qu'il allait initier une procédure en cessation de travaux, cette intention est restée lettre morte. Elle écrit qu'il ressort des dossiers déposés et des écrits de procédure qu'aucune cessation des travaux n'a été ordonnée. Elle y voit le signe que l'auteur de l'acte attaqué a été influencé par le fait accompli et a préféré opérer un revirement d'attitude en

acceptant le projet sans initier la moindre procédure. Elle critique le fait que la première partie adverse n'explique pas pourquoi elle a opéré un tel revirement par rapport à sa délibération du 10 novembre 2016.

En ce qui concerne la seconde branche, quant à sa recevabilité, elle estime disposer d'un intérêt à contester la condition de réalisation de plantations qui, si elle a été adoptée en sa faveur, requiert l'abattage préalable de plusieurs arbres pour rencontrer l'effet souhaité, ce qui lui causera préjudice.

Quant au fond, elle indique avoir fait appel, le 6 février 2017, à un architecte paysagiste pour étudier la possibilité de réaliser la condition reprise dans l'acte attaqué. Selon celui-ci, il n'est pas possible d'implanter une nouvelle haie à trois mètres de la surface séparative, et ce, en raison de la présence de plusieurs arbres de grande envergure (dont des châtaigniers) qu'il faudra abattre et essoucher complètement. Il estime également qu'il faudra réaliser une importante tranchée avec incorporation d'un amendement organique. Elle en déduit que l'abattage de plusieurs arbres sera nécessaire à la réalisation de cette condition.

VI.2. Examen

Sur la recevabilité

À la lecture de la requête en annulation, on ne perçoit pas en quoi auraient été méconnus les articles 35, 452/31 à 452/35 du CWATUP. En tant qu'il est pris de la violation de ces dispositions, le moyen n'est pas recevable.

Sur la première branche

La motivation formelle d'un permis de régularisation doit permettre de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux par l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli. Toutefois, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

En l'espèce, si la demande initiale ne portait pas sur la régularisation de travaux déjà effectués au 23 juin 2016, jour de son introduction, sa nature a changé au cours de la procédure administrative, compte tenu du commencement d'exécution des actes et travaux intervenus à une date indéterminée, pendant l'instruction de cette demande.

La première partie adverse a d'ailleurs entamé une procédure de cessation des travaux, par un courrier du 18 novembre 2016, aux termes duquel elle a écrit ce qui suit à la partie intervenante :

« Nos services ont constaté que, sans en avoir obtenu l'autorisation au préalable, vous aviez procédé à d'importants travaux de construction d'un bâtiment annexe sur les parcelles reprises sous rubrique.

Nous vous confirmons que les travaux tels que réalisés nécessitent, selon l'article 84 § 1^{er} - 1^o du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine (CWATUP), l'obtention d'un permis d'urbanisme. Votre demande introduite en date du 23 juin 2016 est toujours en cours d'instruction.

Nous vous mettons donc en demeure d'arrêter immédiatement les travaux entamés et ce, aussi longtemps que la procédure de demande de permis d'urbanisme ne soit arrivée à son terme.

À défaut d'obtempérer à cette notification, conformément à l'article 156 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, un procès-verbal relatif à l'infraction urbanistique commise pourra être dressé à votre encontre et transmis au Procureur du Roi.

[...] ».

Aucune motivation spécifique dans l'acte attaqué n'était requise afin d'exposer en quoi l'appréciation de son auteur n'était pas infléchie par le poids du fait accompli. La partie requérante ne précise d'ailleurs pas quels éléments dans la motivation de l'acte attaqué ou dans le dossier administratif permettraient de conclure que la décision d'octroyer le permis d'urbanisme a été prise sous un tel poids.

En outre, l'auteur de l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles il estime ne pas pouvoir faire siens l'avis défavorable du 26 octobre 2016 de la C.C.A.T.M. et la réclamation du 21 octobre 2016, en se référant d'une part, aux explications mentionnées dans la lettre de l'architecte du demande de permis du 27 octobre 2016 et, d'autre part, à l'engagement de celui-ci de réaliser une haie de plantations permanentes.

La première branche du second moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

Sur sa recevabilité

La partie requérante a intérêt à critiquer la régularité de la condition prévoyant un dispositif végétal imposé à proximité de la limite séparative entre son

fond et les parcelles visées par le projet litigieux. Il en est d'autant plus ainsi qu'elle remet en doute la faisabilité de cette condition, laquelle tend à assurer le respect de son intimité.

En revanche, on ne discerne pas en quoi la seconde condition critiquée, laquelle explicite les obligations reprises à l'article 137 du CWATUP, pourrait, à la supposer irrégulière, avoir une influence sur le sens de la décision prise. Le grief ne vise pas spécifiquement la légalité de la condition mais bien sa mise en œuvre, ce contrôle échappant à la compétence du Conseil d'État. Par ailleurs, aucune garantie reconnue à la partie requérante n'a été méconnue. Ce grief n'est pas recevable.

La seconde branche du second moyen est partiellement recevable.

Sur le fond

L'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, alors en vigueur, dispose ce qui suit :

« Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévue au présent titre ».

L'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP permet à l'autorité compétente, sans l'obliger, d'assortir, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, le permis d'urbanisme de conditions. Dans ce cadre, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée.

Ainsi, un permis d'urbanisme peut, en vertu de la disposition précitée, être assorti de conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

La partie requérante critique la condition suivante, assortissant l'acte attaqué :

« réaliser les plantations comme prévu dont l'environnement arboré (haie de cupressus leylandi plantés tous les 50cm avec des plants d'élevage de déjà 3 à 3,50m de hauteur, à laisser pousser jusqu'à au moins 5m et non 4,50m et à entretenir en l'état)».

L'article 84, § 1^{er}, 10°, du CWATUP, alors en vigueur, est établi comme suit :

« § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement :

[...]

10° abattre des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par un plan en vigueur, ainsi que des arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir ».

Il ressort de cette disposition qu'un permis d'urbanisme n'est requis pour l'abattage d'arbres isolés à haute tige que dans deux hypothèses.

En l'espèce, le courrier du 6 février 2017 de l'architecte paysagiste Gery HENNART, produit par la partie requérante, fait état de l'existence d'arbres « de grande envergure », comme le châtaignier, dans le tracé de la future haie. Ce constat est corroboré par les reportages photographiques produits aux dossiers. Il s'ensuit que l'existence d'arbres isolés à haute tige sur le tracé litigieux est démontrée à suffisance.

Par contre, il n'est pas étayé, ni même soutenu, par la partie requérante que ces arbres sont implantés dans une zone d'espaces verts reprise au plan de secteur ou dans le périmètre d'un permis d'urbanisation, comme imposé par l'article 84, § 1^{er}, 10°, précité.

Dès lors qu'il n'est pas établi qu'un permis d'urbanisme serait requis pour réaliser les plantations imposées par la condition litigieuse, la réalisation de celle-ci n'est pas conditionnée à la survenance d'un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité.

Le grief n'est pas fondé.

La seconde branche du second moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le second moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure de 700 euros.

L'article 30/1, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, relatif à l'indemnité de procédure, dispose ce qui suit :

« La section du contentieux administratif peut accorder une indemnité de procédure qui est une intervention forfaitaire dans les frais et honoraires d'avocat de la partie ayant obtenu gain de cause. [...] ».

Partant, il ne peut être fait droit à la demande de la première partie adverse, celle-ci n'étant pas représentée par un avocat.

À l'audience, le conseil de la partie requérante soutient qu'aucune indemnité de procédure ne doit être octroyée à la Région wallonne car il ne l'avait pas désignée dans sa requête en annulation comme partie adverse.

Dans la mesure où la Région wallonne est partie au litige et qu'elle a obtenu gain de cause, il y a lieu de lui accorder une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la seconde partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres 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 quinze janvier deux mille vingt par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Colette DEBROUX