

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 249.118 du 3 décembre 2020

A. 223.559/XIII-8156

En cause : **1. PAULET** Amandine,
 2. GARNIER Charles,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^{es} Aïda BASILE et
 Bernard PAQUES, avocats,
 chaussée de Marche 458
 5101 Erpent,

contre :

la ville d'Ath,
ayant élu domicile chez
M^e Dominique VERNER, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 17 octobre 2017, Amandine Paulet et Charles Garnier demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 11 août 2017 à Séverine Jouret pour la régularisation d'annexes arrières sur un bien sis chemin de Scamps, 44 à Ath et cadastré 1^{ère} division, section C, n° 277x.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 22 septembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 octobre 2020.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Aïda Basile, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Thomas Hazard, loco M^e Dominique Vermer, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Après le retrait d'un premier permis d'urbanisme lui octroyé le 3 octobre 2014 et l'annulation par l'arrêt n° 237.544 du 2 mars 2017 d'un deuxième permis délivré le 18 décembre 2015, Séverine Jouret introduit, le 16 mai 2017, une nouvelle demande de permis d'urbanisme tendant à la « régularisation des annexes arrières » d'une maison d'habitation située à Ath, chemin de Scamps, 44, parcelle cadastrée 1^{ère} division, section C, n° 277x.

Le rapport urbanistique joint à cette demande précise ce qui suit :

« Options d'aménagement :

Le projet concerne la régularisation de démolition-reconstruction des anciennes annexes en zone arrière d'une habitation mitoyenne sise chemin des Scamps n° 44 à 7800 ATH.

L'habitation avant travaux, dans un état général d'entretien moyen, ne disposait pas de cuisine équipée, pas de salle de bains, pas de wc et pas de raccordement à l'égout (voir rapport d'expertise de la Société Wallonne du Logement Social en pièce jointe). Certains travaux sont obligatoires afin de respecter les critères minimaux de salubrité : création d'une salle de bains, wc intérieur, production d'eau chaude sanitaire, raccordement à l'égout, démolition, reconstruction nouvelle annexe, future cuisine, ... (voir rapport d'expertise de la Société Wallonne du Logement Social en pièce jointe).

Le volume principal n'a pas été modifié, les sols, murs et plafonds ont été rénovés pour répondre à la stabilité du bâtiment et aux exigences en matière de performance énergétique. L'extension de l'annexe arrière, en plate-forme, répond aux exigences pour la bonne occupation de l'habitant. Il est question de l'aménagement d'une cuisine, d'une salle de bain et d'une buanderie ».

4. Une enquête publique est organisée du 23 juin au 7 juillet 2017. Elle donne lieu au dépôt d'une réclamation émanant du conseil d'Amandine Paulet. Une étude d'ensevelissement est jointe au courrier.

5. Le 11 août 2017, le collège communal de la ville d'Ath délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

6. Les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et du devoir de minutie, de l'insuffisance, l'inadéquation et la contradiction dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ils considèrent que les incidences du projet sur leur bien ne sont pas adéquatement prises en compte par l'acte attaqué et que les motifs de l'acte ne permettent pas de considérer que l'autorité ne s'est pas laissée influencée par le fait accompli.

7. En ce qui concerne la différence de hauteur entre les anciennes et nouvelles annexes, renvoyant à un rapport d'expertise et des photographies, ils exposent que la toiture de la première annexe ancienne prend appui sur la façade arrière du volume principal sous l'encadrement en pierre de la fenêtre de l'étage, une hauteur de sept briques séparant ces deux éléments, et que cette première construction présente une hauteur qui décroît jusqu'à atteindre le faîte de la seconde annexe, de taille réduite et peu visible depuis leur fonds, tandis qu'en égard à leur toiture plate, les nouvelles annexes présentent une hauteur constante atteignant, en façade arrière, un point situé sous le seuil de la fenêtre du premier étage et que la hauteur de l'ensemble des nouvelles constructions est ainsi nettement supérieure à celles des anciennes annexes, cette différence allant de 40 centimètres à un mètre selon le point pris en compte.

8. Ils font par ailleurs valoir que l'impact visuel de ces constructions depuis leur habitation est particulièrement important, d'une part, parce qu'elles sont situées dans le prolongement direct de leurs pièces de vie au rez-de-chaussée, où une large baie vitrée donne vers la terrasse, et, d'autre part, parce que leur parcelle est étroite dans le prolongement immédiat de la façade arrière de la maison. Ils ajoutent

que les constructions litigieuses, étant situées tout le long de cette partie étroite, génèrent un effet d'écrasement et d'enfermement depuis la cuisine, la terrasse et la partie étroite du jardin.

Ils critiquent le motif du permis selon lequel l'impact visuel du projet est admissible au regard de l'environnement bâti du quartier, qui serait « caractérisé par de multiples annexes de hauteur et de profondeur équivalente à l'objet de la demande », estimant que la régularité des anciennes annexes de la bénéficiaire du permis n'a jamais été établie, ni celle des autres annexes de la rue auxquelles la partie adverse fait référence. Toutes ces annexes devraient ainsi être considérées comme inexistantes pour déterminer l'environnement bâti du projet.

Ils contestent enfin le motif selon lequel l'effet d'enfermement ne serait pas accentué significativement par la rehausse de l'annexe dès lors qu'elle serait peu perceptible depuis l'intérieur. Ils estiment, d'une part, qu'une des photographies intégrée à la requête démontre clairement à quel point la vue vers la droite depuis la cuisine est obstruée par l'annexe litigieuse, et, d'autre part, qu'ils ne peuvent plus jouir pleinement de leur terrasse au regard du préjudice visuel et d'ensoleillement subi.

Ils en déduisent que la motivation du permis relative à l'impact visuel du projet n'est pas pertinente ni adéquate, est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'annexe a été jugée conforme au bon aménagement des lieux.

9. À propos de la perte d'ensoleillement subie, ils contestent l'appréciation selon laquelle celle-ci est acceptable au niveau de la terrasse et des pièces de vie. Ils précisent que le projet s'implante à l'est de leur bien, que, partant, le rehaussement des annexes induit inévitablement une perte d'ensoleillement en matinée, telle que mise en exergue par le rapport d'expertise joint à la réclamation, et que l'autorité considère à tort que celui-ci est fondé sur un relevé erroné et exagère l'augmentation réelle de hauteur des annexes et l'ombrage généré. À leur estime, la distance séparant le raccord de la toiture de l'annexe principale et le bas du seuil de fenêtre de l'étage n'est pas déterminante pour juger de la perte d'ensoleillement générée par le projet, celle-ci résultant de la hauteur de l'annexe, qui a incontestablement augmenté de 90 centimètres, de sorte que l'autorité n'a pu valablement écarter les résultats du rapport susvisé sur la seule base d'un désaccord quant à ce. Ils considèrent qu'un constat sur place que la configuration des lieux permet l'arrivée de lumière solaire directe sur la terrasse n'est pas suffisant, dès lors qu'ils n'invoquent pas une disparition totale d'ensoleillement, et que cela ne justifie pas le caractère acceptable de la réduction d'ensoleillement induite par le projet.

Ils ajoutent qu'il convient de relativiser le gain de luminosité qui découle de la diminution de profondeur par rapport aux anciennes annexes, dès lors que la partie des constructions supprimées ne concerne que la zone arrière du jardin, plus large, où le sentiment d'enfermement allégué est le moins sensible et qu'il n'est pas admissible que la partie adverse se fonde, pour autoriser le projet, sur une amélioration de l'ensoleillement au fond de leur jardin en occultant la perte ressentie à l'endroit où ils en bénéficient le plus.

10. En ce qui concerne l'empiètement en zone de cours et jardins, ils observent que la note versée au dossier de demande de permis visant à démontrer la nécessité d'implanter des constructions en zone de cours et jardins, repose sur un rapport d'expertise qui indique que certains travaux □ « démolition véranda, reconstruction nouvelle annexe [...], ouverture de baie entre salle à manger et future cuisine » □ sont requis pour respecter les critères de salubrité. Ils font toutefois valoir que ce rapport a été réalisé en vue du financement du projet et se limite à déterminer « un ensemble de travaux requis dans le contexte de la réalisation dudit projet », en sorte que cela n'implique pas que « la réalisation de celui-ci est nécessaire pour que l'habitation respecte les critères de salubrité, ni que la mise en conformité ne pourrait être réalisée autrement ».

Ils affirment qu'en tout état de cause, le rapport ne peut justifier un tel empiètement dans la zone de cours et jardins, ni l'impact considérable des constructions litigieuses sur l'immeuble voisin. Ils rappellent la jurisprudence selon laquelle, pour autoriser des constructions dans cette zone, il incombe à l'autorité d'examiner le projet au regard du bon aménagement des lieux dans la mesure où cet espace est, par essence, destiné à la détente et aux loisirs. Ils affirment que l'autorité se fonde sur un élément à la fois erroné et étranger au bon aménagement des lieux, en justifiant principalement l'empiètement sur la zone considérée par la nécessité d'adapter le logement aux normes de salubrité. Ils répètent que la partie adverse ne peut faire état de la présence d'autres annexes dans la rue pour admettre la demande, dès lors que leur régularité n'a jamais été établie.

11. Ils reviennent enfin sur les circonstances de la régularisation, faisant valoir que celle-ci est la troisième autorisée pour les travaux litigieux, que les deux premiers permis ayant été déclarés illégaux, l'autorité se devait de motiver l'octroi du permis litigieux avec un soin particulier, notamment en tenant compte des éléments relatifs à l'environnement et aux incidences du projet porté à sa connaissance et en expliquant clairement en quoi elle n'a pas été influencée par le poids du fait accompli, d'autant plus qu'elle y a contribué par la délivrance de deux autorisations précédentes illégales. Ils voient une contradiction dans le fait que

l'autorité affirme que le projet doit être accepté sans tenir compte du fait accompli tout en rappelant dans le même considérant qu'il ne manque à l'annexe que les finitions de parement. Quant au motif selon lequel le projet aurait été autorisé même s'il n'avait pas déjà été exécuté, ils s'interrogent sur la question de savoir si la partie adverse n'a pas été induite en erreur par les approximations de la première demande de permis introduite en 2014.

À leur estime, il n'est pas établi que, si l'autorité avait été mieux informée, avant la délivrance du premier permis, sur la nature exacte des travaux en projet, sur l'affectation réelle des annexes existantes à démolir et non pas à rénover comme le laissait supposer la demanderesse de permis, et sur leur situation urbanistique, son appréciation de l'opportunité d'un tel projet aurait été identique.

12. En réplique, quant à la « différence de hauteur des constructions et impact visuel », les requérants considèrent que les documents produits par la partie adverse afin de justifier des « multiples annexes de hauteur et de profondeur équivalentes à l'objet de la demande », d'une part, n'établissent pas la hauteur de ces constructions et, d'autre part, montrent que leur profondeur est bien moindre que celle des annexes litigieuses, ces permis n'autorisant généralement la construction que d'une seule annexe. Ils estiment par ailleurs que l'intégration de matériaux d'isolation ou le respect d'une hauteur minimale sous plafond de 2 mètres 40 ne peuvent justifier un rehaussement des annexes d'un mètre par endroit qui impacte défavorablement un bien voisin. À leur estime, l'isolation du bâtiment et l'installation des équipements invoqués (cuisine) ne nécessitaient pas la création d'une construction annexe d'une telle ampleur et, en tout état de cause, ne pouvaient se faire au détriment des constructions voisines autorisées.

13. Quant à la « perte d'ensoleillement », ils contestent l'argument de la partie adverse qui consiste en la constatation, sur place, que la configuration des lieux permet l'arrivée de la lumière solaire directe sur la terrasse et qui soutient que le projet autorisé n'emporte aucune différence importante en matière d'ensoleillement. Ils font valoir que cette visite n'a été organisée qu'après le retrait et l'annulation de précédents permis, qu'au demeurant, la photographie produite ne démontre pas que la configuration des lieux permet l'arrivée de lumière, qu'au contraire, elle montre que les pièces de vie ne profitent plus d'aucun ensoleillement direct, que, prise en retrait de l'arrête de l'annexe, elle ne donne qu'une vision biaisée de la situation dès lors que seul l'ensoleillement dont jouit la terrasse y apparaît, que la configuration des lieux entraîne indiscutablement une disparition de luminosité dans leurs pièces de vie et qu'en réalité, la photo transmise par la partie adverse, prise exclusivement pour les besoins de la cause, démontre l'inverse de ce qu'elle invoque.

14. Quant à « l’empiètement en zone de cours et jardins », ils rappellent la jurisprudence selon laquelle, si rien, en principe, n’interdit d’ériger des constructions dans l’espace réservé aux cours et jardins, l’autorité doit au moins examiner la conformité du projet au bon aménagement des lieux dès lors que, par essence, l’espace de cours et jardins est destiné à la détente et aux loisirs. Ils soutiennent qu’une motivation s’imposait sur ce point même si la parcelle en cause n’est pas située dans une zone protégée en matière d’urbanisme vis-à-vis de laquelle l’article 397 du CWATUP est applicable. Ils contestent l’argument tiré de la présence d’autres annexes de gabarit similaire dans la rue dès lors que les permis déposés à cet égard ne permettent pas de vérifier la hauteur de ces annexes et qu’elles sont notablement moins profondes que les annexes litigieuses.

15. Quant aux « circonstances de la régularisation », ils estiment que l’interprétation donnée par la partie adverse à la référence, dans le permis, aux « finitions de parement » n’est pas convaincante et démontre sa volonté de régulariser à tout prix les constructions litigieuses. Ils maintiennent que la partie adverse a été induite en erreur par la première demande de permis, qu’elle tente maladroitement de faire croire qu’elle a, depuis lors, acquis une bonne connaissance de l’environnement bâti et que le permis attaqué repose sur des affirmations biaisées selon lesquelles le projet n’emporte aucune incidence notable dans leur chef.

16. Dans le dernier mémoire, ils ajoutent que le dépôt de permis d’urbanisme démontrant la régularité d’annexes, délivrés entre 1980 et 2016, ne constitue pas une motivation adéquate permettant de considérer que les constructions litigieuses sont « acceptables », qu’au demeurant, ce caractère « acceptable » n’est pas contextualisé et que, telle que formulée, la motivation du projet litigieux quant à ce pourrait être transposée à n’importe quelle autre situation urbanistique, de sorte qu’il n’est pas possible d’apprécier la manière dont la partie adverse a appréhendé le concept bâti, pour poser ce jugement.

Par ailleurs, ils déposent des photographies à l’appui du dernier mémoire qui démontrent, à leur estime, la justesse des conclusions de l’étude d’ensoleillement et que, partant, la partie adverse a commis une erreur manifeste d’appréciation, surtout si elle s’est rendue sur les lieux.

Ils soulignent enfin que, devant au moins « examiner en toute objectivité l’impact des travaux sur le voisinage dès lors que, par essence, l’espace de cours et jardins est destiné à la détente et aux loisirs, la partie adverse pouvait en ce sens « autoriser une construction d’un gabarit moins imposant, d’autant que l’immeuble litigieux s’étend sur plus de 15 mètres de profondeur ».

IV.2. Examen

17. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a fait et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

18. Par ailleurs, l'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; tout doute doit être exclu.

19. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Attendu que cette nouvelle extension permet l'aménagement d'une cuisine, salle de bain et buanderie, nécessaires à l'activité quotidienne d'un ménage selon les standards actuels de confort;

Attendu qu'elle présente une toiture plate uniforme d'une hauteur de 3,10 m maximum; qu'elle ne dépasse pas le premier niveau du corps du logis, sur lequel elle est alignée; que les matériaux utilisés sont en crépis blanc; qu'elle s'étend sur une profondeur significative de la parcelle, d'abord sur toute la largeur du bâtiment principal et une partie de la façade arrière de la maison de droite (la cuisine), puis sur une largeur plus réduite (la salle de bain), et enfin sur une largeur encore plus réduite de 2,4 mètres (buanderie);

Attendu que cette extension repose sur des besoins d'adaptation du logement qui sont indéniables; qu'ainsi, notamment, le rapport d'expertise de la Société wallonne du Crédit social du 17/06/2014, dressé dans le cadre de la vente du bien à la demanderesse, décrit comme travaux obligatoires afin de respecter les critères minimaux de salubrité : la démolition de la véranda, la reconstruction d'une nouvelle annexe, la création d'une salle de bains et d'un wc intérieur;

Attendu que ce rapport objectif impose déjà, au moment de la vente, les travaux de reconstruction de l'annexe faisant partie de la demande de régularisation; qu'il

apparaît donc que ces travaux sont nécessaires dans leur principe et correspondent à un usage normal de l'habitation;

Attendu que la situation existante de l'habitation, avant réalisation de la transformation visée par la présente demande, est limitée à un corps principal de maison d'une profondeur de 11 m et une annexe principale, dont la régularité n'est pas établie, de 1,76 + 2,5 m, soit 4,26 m;

Que le bâtiment principal présente une largeur intérieure de 3,45 m, soit environ 3,75 m entre axes mitoyens, sur une hauteur de faîte de 9,49 m et une hauteur sous corniche de 5,45 m, tandis que l'annexe principale, de dimension irrégulière, est légèrement plus large et présente une hauteur de toiture inclinée oscillant entre 2,77 m et 2,34 m;

Attendu que, par ailleurs, la parcelle du demandeur de permis comprenait 4 autres annexes successives, placées de manière désordonnée et hétéroclite, construites à des époques différentes et affectées à divers usages probablement autres que l'habitation; que leur régularité urbanistique, en tant que pièces d'habitation, n'est pas établie; qu'elles ont été entièrement démolies, au même titre que l'annexe principale dont question ci-avant;

Attendu que la parcelle est fort étroite sur sa première partie accueillant le bâtiment principal (3,75 m), et offre dès lors peu de possibilités d'extension ou de transformation destinées à adapter l'habitation aux normes actuelles; qu'à partir de la première annexe ("annexe principale") ci-avant, elle s'élargit et atteint +/- 6,5 m, alors que la parcelle s'étend sur une profondeur de +/- 53 m à partir de la façade arrière du bâtiment principal;

Considérant que le bien visé par la demande est inséré dans un ensemble dense d'habitations mitoyennes, le long d'une voirie sans issue, à une distance d'environ 1200 m de la gare, accessible, ainsi que le centre-ville, par la voie Ravel longeant le canal Ath-Blaton;

Considérant que l'environnement bâti du quartier est caractérisé par de multiples annexes de hauteur et profondeur équivalentes à l'objet de la demande;

Considérant qu'une telle densité ne constitue pas une exception et correspond à ce qui se retrouve de façon habituelle en milieu péri-urbain;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, le projet vise à améliorer les espaces de vie de l'habitation existante, et son adaptation aux besoins actuels, notamment énergétiques, pour une habitation existante située en zone urbaine, à proximité des offres de services et transport, et rejoignant ainsi les objectifs fondamentaux des autorités régionales en aménagement du territoire et urbanisme;

Considérant que le Collège peut admettre que les besoins d'adaptations de l'habitation ne pouvaient raisonnablement être rencontrés dans le volume existant du bâtiment principal et de son annexe principale, tenant compte de la configuration des lieux, notamment l'étroitesse de la parcelle;

Considérant que le Collège ne souhaite pas autoriser la rehausse des bâtiments principaux des maisons du quartier, ni des annexes existantes qui, de ce fait, causeraient des nuisances aux fonds voisins en termes de pertes d'intimité, d'ensoleillement et/ou de luminosité;

Considérant que le projet présenté par le demandeur de permis, visant à prolonger l' "annexe principale" (après sa démolition et reconstruction) vers l'arrière afin d'y aménager certaines pièces de vie indispensables, constitue, à l'estime du Collège, un bon compromis entre les intérêts en présence et le bon aménagement

des lieux, d'autant qu'il implique la démolition des annexes hétéroclites préexistantes, dont la régularité n'était pas démontrée;

Considérant qu'il convient, cependant, de vérifier que la profondeur des nouvelles annexes, leur hauteur et les choix de matériaux soient opportuns, et compatibles avec l'environnement bâti et le voisinage immédiat, tenant compte également des réclamations introduites;

Considérant que le Collège souscrit à la conclusion de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement concernant la compatibilité du projet avec son contexte, le matériau de parement utilisé étant le crépis blanc et le bardage lisse de teinte blanche;

Qu'en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de l'extension, il échet de constater, à la lecture du dossier de demande, que la nouvelle annexe s'inscrit d'abord dans l'emprise de l'ancienne annexe principale, que le projet vise (après démolition et reconstruction) à étendre vers l'arrière (cfr. plans de la demande) et à rehausser dans le but d'y intégrer l'isolation imposée par la réglementation actuelle, tandis que l'annexe ne dépasse pas le premier niveau du corps de logis;

Considérant que la description des options d'aménagement et du parti architectural dans le rapport urbanistique montre que les aménagements respectent la typologie générale de ce type d'habitation dans le quartier;

Considérant que le nouveau volume reprend la hauteur initiale du raccordement de la toiture de l'ancienne annexe principale contre le mur du volume principal de l'habitation, à laquelle est ajoutée l'épaisseur nécessaire pour satisfaire aux normes d'isolation;

Que, toutefois, la toiture de l'annexe principale présentait autrefois une légère pente (cfr. vues en coupe 1/100 - AA des plans de la situation avant travaux), alors que le projet prévoit une toiture plate et de hauteur uniforme sur toute sa nouvelle profondeur;

Considérant qu'au vu de la situation de fait et de l'orientation, le Collège estime toutefois que la hauteur de l'annexe, et l'extension importante vers l'arrière, tenant compte des caractéristiques précitées et de la configuration des parcelles, n'impliquera pas de nuisances ou de pertes d'ensoleillement excessives pour les propriétés voisines au point de justifier un refus de l'extension sollicitée;

Considérant qu'une perte limitée d'ensoleillement direct et de luminosité vis-à-vis des terrasses et pièces d'habitation voisines, essentiellement en matinée pour le voisin de gauche (réclamant) étant donné l'orientation, représente une conséquence acceptable dans le cadre de l'habitat dense qui caractérise le quartier, tenant compte de la nécessité de mise aux normes de l'habitation et de l'absence d'alternative raisonnable pour la parcelle décrite ci-avant;

Considérant que la hauteur de la construction (3m10 maximum) n'est pas anormale dans son contexte, qu'elle correspond aux hauteurs des annexes présentes dans le quartier, ce qui s'explique par la hauteur sous plafond intérieure normalement fixée à 2,40 m par les critères minima de salubrité fixés par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007;

Attendu que le Collège tient comme ligne de conduite claire que les habitations dans ce type d'habitat dense et sur des parcelles de dimensions équivalentes peuvent être étendues par l'ajout d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas un niveau d'habitation standard et dont les dimensions précises sont appréciées au cas par cas; que ces mêmes facultés existent, d'ailleurs, dans leur principe, dans le chef des voisins du demandeur de permis;

Qu'en l'espèce, la hauteur de 3m10 et la profondeur retenue sont, à ce titre, admissibles; que s'agissant de la profondeur, force est de constater qu'elle n'a de réel impact que sur le voisin de gauche, à savoir la propriété des réclamants, Monsieur et Madame Garnier-Paulet; qu'il échet de constater qu'à partir des façades arrières des bâtiments principaux respectifs, les parcelles s'inclinent presque immédiatement et fortement vers l'est; qu'il en ressort que depuis leurs pièces d'habitation et, dans une moindre mesure, depuis leur terrasse, l'annexe considérée ne s'inscrit, pour sa majeure partie, pas dans le prolongement visuel de leur habitation, et elle n'influence pas la luminosité de la même manière que si elle s'inscrivait dans la continuité des pièces d'habitation; au vu de cette inclinaison, l'extension de l'habitation en profondeur semble admissible;

Attendu qu'au vu des modifications apportées à l'habitation, et à leur affectation, portant sur une habitation unifamiliale classifiée en bâtiment bas suivant les dispositions en vigueur, l'avis de la zone de secours n'est pas requis;

Considérant que le projet rejoint les critères du bon aménagement des lieux;

Attendu que M. et Mme Paulet-Garnier ont introduit une réclamation dans laquelle ils se plaignent de la hauteur de l'annexe construite et considèrent qu'ils subiront une perte excessive d'ensoleillement et de luminosité, ainsi qu'un sentiment d'enfermement et un impact visuel;

Attendu qu'une étude d'ensoleillement, sollicitée et utilisée par M. et Mme Paulet-Garnier, est jointe au dossier; que ce document stipule que la hauteur de l'extension varie, dans son niveau de référence, de 3.10 à 3.25 m avec une rehausse de +/- 90 cm par rapport à l'état initial; que des images de synthèse reprenant l'ensoleillement à des heures et mois différents ont été jointes, que ce document conclut que la perte d'ensoleillement est importante et que le bâtiment nouvellement construit est anormalement haut;

Considérant que la terrasse des réclamants développe une largeur de 4,16 m au niveau de la baie vitrée, de 3,92 m à l'endroit le plus étroit de la terrasse, et de 4,21 m à son extrémité, et présente une profondeur de 3,57 m du côté du bien objet de la demande, et 4,25 m du côté opposé;

Considérant que la première partie du jardin des réclamants présente une profondeur de 10,46 m entre l'extrémité de la terrasse et le pied de la haie séparant les deux parties du jardin, où la largeur atteint 6,24 m, et que cette première partie du jardin est bordée par l'extension objet de la demande sur une longueur de 6,30 m;

Considérant que la terrasse des réclamants est bordée, du côté opposé du bien objet de la demande, par un volume secondaire à deux niveaux et toiture plate sur une longueur de 1,98 m, puis par un mur d'une longueur de 2,14 m et d'une hauteur allant de 2,68 m à 2,23 m, puis par un mur d'une hauteur constante de 2,16 m sur une longueur de 5,20 m;

Considérant que de chaque côté de la terrasse et du jardin, une haie est présente sur une hauteur de 2,10 à 2,20 m;

Considérant que les affirmations des réclamants reposent sur un relevé erroné, ainsi qu'il ressort du dossier photographique de l'architecte auteur de projet; qu'en effet, dans la situation avant travaux, la distance entre le raccord de la toiture de l'annexe principale et le bas du seuil de fenêtre de l'étage correspond à une hauteur de 7 briques, ce qui équivaut à maximum 56 cm, et certainement pas 93,5 cm comme indiqué sur l'étude utilisée par M. et Mme Paulet-Garnier;

Considérant que les simulations et conclusions de l'architecte désigné par les voisins, exagèrent par conséquent l'augmentation réelle de hauteur des annexes et les prises d'ombrages;

Considérant qu'une vérification de ces niveaux et hauteurs a été menée sur place par le service communal de l'urbanisme; qu'elle a en outre permis, photos à l'appui, de constater que la configuration des lieux permet l'arrivée de lumière solaire directe sur la terrasse desdits voisins;

Que le collège communal estime, comme indiqué ci-avant, que l'impact visuel et la perte relative, surtout en matinée, de rayons directs et de luminosité sur la terrasse et, très accessoirement, dans les pièces d'habitation, dus à l'augmentation de la hauteur des annexes décrite ci-avant, ne constituent pas un motif de refus, une annexe de 3 mètres de hauteur constituant, à l'estime du collège, un niveau d'habitation normal dans son principe, sachant qu'il entend autoriser les extensions arrière qui sont nécessaires pour rendre l'habitation conforme aux normes standard de confort actuelles;

Qu'il ressort, enfin, des relevés établis par l'architecte, que la nouvelle extension présente une profondeur moindre que les anciennes annexes;

Que l'amélioration que constitue la disparition non remplacée de la dernière partie de l'annexe vétuste, optimise en outre l'ensoleillement matinal d'une partie du jardin de l'habitation voisine cadastrée section C n° 277E;

Considérant que l'étroitesse relative de la terrasse des plaignants [ne] permet pas de conclure que l'annexe faisant l'objet de la demande de permis aurait une hauteur excessive;

Considérant que l'annexe considérée a un impact visuel pour les réclamants, surtout sur leur terrasse et dans la partie du jardin située avant le "coude", le terrain étant ensuite incliné vers l'est; que cet impact est acceptable au regard des caractéristiques du quartier et des parcelles décrites ci-avant; que la nécessité de s'étendre vers l'arrière pour accroître le confort des maisons anciennes du quartier engendre de telles nuisances, considérées comme normales; que l'impact visuel est plus important que dans la situation actuelle tenant compte de la rehausse, mais les réclamants ne peuvent prétendre à leur maintien; qu'enfin l'impression d'enfermement tel qu'avancé par les plaignants ne peut être significativement accentué par l'augmentation de hauteur de l'annexe voisine, peu perceptible depuis l'intérieur, mais que par contre, la perspective visuelle depuis la cuisine gagnerait en profondeur et angle horizontal d'ouverture par la taille de la haie bordant la terrasse et la suppression éventuelle de celle fermant la première partie du jardin, mesures indépendantes du projet soumis;

Considérant qu'en toute hypothèse, les réclamants ne peuvent prétendre au maintien de la situation existante des annexes; qu'en l'espèce, le collège communal a apprécié la demande de construction de l'annexe sur une hauteur de 3 mètres et sur la profondeur reprise aux plans, indépendamment de la situation des anciennes annexes; qu'à cet égard, une étude d'ensoleillement reposant sur une prétendue hauteur de 3.10 à 3.25 m est dénuée de toute pertinence, la demande soumise à l'appréciation du collège étant limitée à une hauteur fluctuant entre 3 m et 3m10;

Considérant que la demande étant admissible, la circonstance qu'elle se situe, en fait, dans l'aire de cours et de jardins ne peut constituer un obstacle de principe à sa bonne réalisation, toute extension vers l'arrière étant, par définition, située dans la partie de la propriété précédemment dédiée aux jardins ou aux cours, étant entendu que le projet n'est, pour le surplus, pas soumis à l'application de l'article 397 du CWATUPÉ relatif aux zones de cours et jardins;

Qu'en effet, la parcelle du demandeur de permis n'est pas située en "zone protégée en matière d'urbanisme" auquel le "règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme" - dont l'article 397 relève -, a vocation à s'appliquer;

Attendu qu'au vu de ces éléments, le projet doit être accepté, sans tenir compte du fait accompli; qu'il l'aurait été avant construction; qu'en sus, la connaissance des lieux après celle-ci, alors qu'il ne manque que les finitions de parement, montre qu'il s'agit d'un aménagement normalement acceptable en son contexte, et sans nuisance particulièrement notable pour les voisins; qu'au contraire la situation avant travaux était objectivement dommageable pour les voisins compte tenu du caractère hétéroclite des anciennes annexes, d'une profondeur bien plus importante;

Considérant que le Collège communal, face à pareille situation, de manière constante, et sans tenir compte des annexes anciennement présentes, ni du fait accompli, octroierait le permis tel que sollicité pour les motifs énoncés ci-avant, et liés tant à la configuration des lieux que de l'environnement bâti;

Considérant que la réclamation déposée par l'avocat de Mme Paulet, propriétaire voisine, ne doit pas amener le collège à s'écarter de ce principe, car elle est dressée uniquement à charge du projet, comme le montre l'exemple de l'angle tronqué de la prise de vue depuis la baie de la cuisine des plaignants, mais aussi qu'elle se base sur un "rapport d'expertise" erroné comme indiqué ci-avant;

Considérant qu'il revient à l'autorité compétente en matière d'aménagement du territoire et urbanisme, de peser les conséquences et les enjeux de manière globale, en tenant compte des intérêts privés mais en les dépassant pour prendre une décision conforme à l'intérêt général;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que la demande rencontre de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager, tel que le stipule l'article 1^{er} du Code précité ».

Différence de hauteur des constructions et impact visuel

20. La partie adverse reconnaît expressément, dans la motivation du permis litigieux, que la nouvelle annexe présente une hauteur supérieure aux anciennes annexes, puisqu'elle précise que « l'annexe principale, de dimension irrégulière, [...] présente une hauteur de toiture inclinée oscillant entre 2,77 m et 2,34 m » alors que la nouvelle construction « présente une toiture uniforme d'une hauteur de 3,10 m maximum », soit une augmentation de niveau de l'annexe variant de 33 cm à 76 cm. Ces chiffres sont confirmés par les plans joints à la troisième demande de permis.

Si les requérants font valoir une rehausse plus importante, allant de 40 centimètres à 1 mètre, ils n'apportent aucun élément de nature à démontrer que les données fournies au départ de simples photographies par l'auteur de l'étude d'ensoleillement qu'ils produisent seraient à cet égard plus fiables que les plans

produits par la demanderesse de permis. Il convient de constater au contraire que celui-ci évalue à 93,5 centimètres la hauteur des 7 briques (joints compris) entre le bas de la fenêtre de l'étage de la maison de la bénéficiaire du permis et le raccord de l'ancienne première annexe à la façade arrière, alors qu'il ressort clairement d'un relevé effectué sur place que les 7 briques en cause n'ont qu'une hauteur de 56 centimètres. L'architecte commis par les requérants évalue par ailleurs la hauteur extérieure de la seconde annexe en faisant abstraction de la hauteur de la toiture et en affirmant que l'annexe serait constituée de 5 plaques de parois en béton d'une hauteur « standard » de « 38-39 cm » et d'une « plinthe éventuelle » alors que la photographie de l'intérieur de l'annexe en cause sur laquelle il fonde cette conclusion ne permet pas de discerner clairement la composition et le nombre de ces « plaques », la présence d'une plinthe, ni *a fortiori* la hauteur de ces différents éléments.

21. Il ressort des longs développements de l'acte attaqué que l'autorité communale s'est rendue sur place et qu'au stade de l'adoption du permis attaqué, elle n'ignorait rien du contexte bâti de l'annexe litigieuse, et particulièrement de la configuration de la parcelle du demandeur de permis et de celle des requérants en vis-à-vis de l'annexe. Elle donne d'ailleurs à cet égard des dimensions précises qui ne sont pas contestées.

L'auteur du permis relève par ailleurs la présence dans le quartier de multiples annexes arrières. Il démontre la régularité de différentes annexes présentes dans la même rue en produisant des permis délivrés entre 1980 et 2016 pour des annexes sur un niveau. Certes, les documents produits n'établissent pas que ces annexes auraient également une profondeur « équivalente » à celle de l'annexe litigieuse. Ceci n'est néanmoins pas de nature à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Ce n'est en effet pas la longueur de la nouvelle annexe qui, selon la requête, fait grief aux requérants, mais sa hauteur qui, dans la portion bordant leur terrasse et la première partie de leur jardin, génère, à leur estime, un sentiment d'enfermement et un impact visuel. Au demeurant, la profondeur de l'annexe a été examinée expressément par l'autorité délivrante et jugée admissible, sans que les requérants critiquent cet aspect de la motivation du permis contesté.

Quant aux sentiment d'enfermement et impact visuel de la construction, l'autorité délivrante a estimé que si l'annexe litigieuse a un impact visuel pour les réclamants, plus important qu'auparavant, « surtout sur leur terrasse et dans la partie du jardin située avant le “coude” », cet impact est acceptable au regard des caractéristiques du quartier et « que la nécessité de s'étendre vers l'arrière pour accroître le confort des maisons anciennes du quartier engendre de telles nuisances, considérées comme normales ». Elle indique ensuite que l'impression

d'enfermement alléguée « ne peut être significativement accentuée par l'augmentation de hauteur de l'annexe voisine, peu perceptible depuis l'intérieur », mais que « par contre, la perspective visuelle depuis la cuisine gagnerait en profondeur et angle horizontal d'ouverture par la taille de la haie bordant la terrasse et la suppression éventuelle de celle fermant la première partie du jardin, mesures indépendantes du projet soumis ».

Il résulte de ce qui précède que c'est bien au regard de la situation urbanistique spécifique dont elle était saisie, dans le cadre de l'habitat dense qui caractérise le quartier que l'acte attaqué décrit, que la partie adverse a jugé du caractère acceptable de la hauteur de l'annexe litigieuse.

Il n'appartient pas au Conseil d'État de remettre en cause cette appréciation, sous réserve d'une erreur manifeste que les pièces produites par les requérants ne suffisent pas à établir.

Perte d'ensoleillement

22. L'autorité délivrante s'est livrée à un examen détaillé de la perte d'ensoleillement et de luminosité alléguée par les requérants. Elle a ainsi considéré qu'au vu de la situation de fait et de l'orientation, l'annexe litigieuse « n'impliquera pas de nuisances ou de pertes d'ensoleillement excessives pour les propriétés voisines au point de justifier un refus de l'extension sollicitée ».

S'agissant précisément de la propriété des requérants, elle reconnaît expressément « une perte limitée d'ensoleillement direct et de luminosité vis-à-vis des terrasses et pièces d'habitation voisines, essentiellement en matinée pour le voisin de gauche (réclamant) étant donné l'orientation » mais estime qu'il s'agit d'une conséquence « acceptable dans le cadre de l'habitat dense qui caractérise le quartier, tenant compte de la nécessité de mise aux normes de l'habitation et de l'absence d'alternative raisonnable pour la parcelle décrite ci-avant ».

Elle considère que, selon les constats effectués sur les lieux, les affirmations des requérants sont fondées sur un relevé erroné de l'étude d'ensoleillement qui exagère l'augmentation réelle de hauteur des annexes et les prises d'ombrage, et que, photo à l'appui, la configuration des lieux permet l'arrivée de lumière solaire directe sur la terrasse desdits voisins.

L'acte attaqué souligne aussi, sur ce point, qu'une annexe de trois mètres de hauteur constitue, à l'estime du collège, un niveau d'habitation normal dans son principe, « sachant qu'il entend autoriser les extensions arrière qui sont nécessaires

pour rendre l'habitation conforme aux normes standards de confort actuelles » et que, par ailleurs, « l'amélioration que constitue la disparition non remplacée de la dernière partie de l'annexe vétuste, optimise en outre l'ensoleillement matinal d'une partie du jardin de l'habitation voisine ».

23. Comme déjà exposé ci-avant, l'estimation faite par l'auteur de l'étude d'ensoleillement de la distance entre le bas de la fenêtre de l'étage de la maison de la bénéficiaire du permis et le raccord à la façade arrière de l'ancienne première annexe est effectivement erronée. Il n'est pas établi que la rehausse de la nouvelle annexe par rapport à l'ancienne excéderait 76 centimètres en son point le plus haut. L'autorité délivrante pouvait dès lors valablement considérer que l'étude d'ensoleillement produite par les requérants n'était pas fiable dans la mesure où elle exagérerait la différence entre la situation ancienne et actuelle en ce qui concerne les ombres portées. Les dernières photographies jointes au dernier mémoire, prises en février et avril, ne sont pas de nature à énerver ce constat.

Pour le surplus, l'admissibilité de l'impact de la nouvelle annexe sur l'ensoleillement de la propriété des requérants relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité et qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à cet égard à celle de la partie adverse, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation qui n'est pas autrement établie en l'espèce.

Empiètement en zone de cours et jardins

24. Lorsque les lieux ne sont couverts que par un plan de secteur, rien n'interdit en principe de construire dans l'espace généralement réservé aux cours et jardins, celui-ci étant inclus dans une zone d'habitat. En revanche, il appartient à l'autorité d'examiner le projet au regard du bon aménagement des lieux, l'espace situé à l'arrière d'une habitation étant destiné habituellement à la détente et aux loisirs.

En l'espèce, l'autorité a estimé que l'extension litigieuse était admissible au regard du bon aménagement des lieux en procédant à une balance des intérêts entre, d'une part, la nécessité d'adapter l'habitation de la demanderesse de permis aux normes et besoins actuels en tenant compte de la configuration des lieux (étroitesse de la parcelle) et, d'autre part, l'atteinte éventuelle portée au voisinage, qu'elle juge acceptable, après avoir analysé l'intégration de l'annexe au bâti existant et la réclamation spécifique des demandeurs de permis.

Elle considère ensuite que « la demande étant admissible, la circonstance qu'elle se situe, en fait, dans une zone de cours et de jardins ne peut constituer un

obstacle de principe à sa bonne réalisation, toute extension vers l'arrière étant, par définition, située dans la partie de la propriété précédemment dédiée aux jardins ou aux cours, étant entendu que le projet n'est pour le surplus, pas soumis à l'application de l'article 397 du CWATUPE relatif aux zones de cours et jardins » puisque la parcelle de la demanderesse de permis n'est pas située en « zone protégée en matière d'urbanisme ».

25. S'agissant de la nécessité d'adapter le bien de la demanderesse de permis, l'auteur de l'acte s'appuie sur le rapport d'expertise de la société wallonne de crédit social du 17 juin 2014, dressé dans le cadre de l'achat de l'immeuble en cause qui indique notamment ce qui suit :

« L'ensemble est dans un état général d'entretien moyen, l'équipement est quasi nul, le niveau de confort est faible, le taux de vétusté normal. Pas de cuisine équipée, pas de salle de bains, pas de wc, pas de raccordement à l'égout...[...]. Afin de respecter les critères minimaux de salubrité, les travaux suivants sont obligatoires :
[...]
2. Démolition véranda, reconstruction nouvelle annexe (fondation, maçonnerie, plateforme, habillage sols, murs et plafonds), ouverture baie entre salle à manger et future cuisine;
3. Création salle de bains, wc intérieur, production eau chaude sanitaire, nouvelle installation depuis le compteur;
4. Raccordement à l'égout;
[...] ».

Il ressort sans ambiguïté de ce document, rédigé *in tempore non suspecto* par un expert indépendant, que le bien concerné par la demande de permis ne dispose ni d'une salle de bains, ni même d'un WC intérieur ou d'un raccordement à l'égout et que les fonds prêtés ne seront pas libérés avant l'obtention du permis d'urbanisme requis pour ces travaux.

26. Contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'autorité peut avoir égard à ce type de considérations lorsqu'elle délivre un permis d'urbanisme. En effet, l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUP, alors applicable, qui exprime les critères de bon aménagement des lieux, dispose comme il suit :

« La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager ».

Les autorités compétentes en matière de police administrative de l'urbanisme disposent d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer ce qui constitue

une urbanisation de qualité et l'amélioration du cadre de vie des habitants au sens de l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUP. Seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

En l'espèce, l'autorité délivrante a pu, sans commettre d'erreur manifeste, estimer que les travaux prévus étaient « nécessaires à l'activité quotidienne d'un ménage selon les standards actuels de confort ». Elle a par ailleurs pu raisonnablement considérer que « la parcelle est fort étroite sur sa première partie accueillant le bâtiment principal (3,75 m), et offre dès lors peu de possibilités d'extension ou de transformation destinées à adapter l'habitation aux normes actuelles », ce qui est de nature à justifier l'empiètement sur la zone de cours et jardins. L'auteur de l'acte a par ailleurs examiné l'impact concret de la nouvelle annexe pour le voisinage, en particulier pour les requérants et a estimé qu'il n'était pas excessif. Aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie à cet égard.

Enfin, comme déjà exposé, la présence alentour d'autres annexes d'un niveau autorisées dans la zone de cours et jardins a été établie par la partie adverse. Même si les copies des permis déposées n'établissent pas que ces annexes sont aussi profondes que celle en cause, on constate que la profondeur spécifique du projet litigieux et les nuisances éventuelles pouvant en découler ont été expressément envisagées dans la motivation du permis attaqué, sans que les requérants critiquent concrètement les motifs retenus à cet égard.

Circonstances de la régularisation

27. La circonstance qu'un permis de régularisation soit sollicité après le retrait ou l'annulation de permis antérieurs, si elle impose à l'autorité délivrante une motivation scrupuleuse démontrant qu'elle n'a pas statué sous le poids du fait accompli, ne la prive pas pour autant de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire quant au bon aménagement des lieux.

En l'espèce, il ressort du dossier de la troisième demande de permis d'urbanisme et de la motivation de l'acte attaqué que son auteur était parfaitement informé de l'objet exact de la demande de permis, de l'affectation et du gabarit des annexes à démolir ainsi que de la configuration des lieux. Il s'est renseigné sur la régularité des annexes existantes sur le plan urbanistique – laquelle n'a pas pu être établie – et ses services se sont rendus sur place afin de vérifier le gabarit de l'annexe dont la régularisation était sollicitée et de se faire une opinion quant à ses incidences.

La motivation du permis litigieux témoigne par ailleurs d'un examen concret et détaillé de la demande, de son impact sur son environnement et de la réclamation des requérants.

L'autorité justifie en outre expressément ne pas avoir statué sous le poids du fait accompli, estimant que le projet aurait aussi été accepté avant construction, que « la connaissance des lieux après celle-ci, alors qu'il ne manque que les finitions de parement, montre qu'il s'agit d'un aménagement normalement acceptable en son contexte, et sans nuisances particulièrement notables », tandis que « la situation avant travaux était objectivement dommageable pour les voisins compte tenu du caractère hétéroclite des anciennes annexes d'une profondeur bien plus importante » et faisant valoir que, de manière constante, elle octroierait le permis tel que sollicité pour les motifs exposés dans l'acte et « liés tant à la configuration des lieux [qu'à] l'environnement bâti ».

28. Cette motivation suffit à établir que l'autorité n'a pas délivré le nouveau permis de manière automatique mais, bien au terme d'un examen approfondi de la demande, en se basant sur une ligne de conduite habituelle quant aux annexes en zone de cours et jardins démontrée par la copie de divers permis, dont certains largement antérieurs à la première demande relative à l'annexe litigieuse.

Contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'auteur de l'acte peut, sans se contredire ni statuer sous le poids du fait accompli, tirer argument de sa « connaissance des lieux après construction ». Dès lors qu'il s'agit d'un permis de régularisation, il n'est pas anormal de se fonder sur celle-ci qui concrétise les travaux pour lesquels le permis est demandé et permet à l'autorité de statuer en parfaite connaissance de cause. De même, il n'est pas contradictoire de préciser que la décision n'est pas infléchie par le poids du fait accompli, tout en tenant compte de la situation concrète existante au moment de statuer.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

29. Les requérants prennent un second moyen de la violation des principes généraux de bonne administration et du principe général de droit d'impartialité, en ce que les antécédents de la cause attestent un parti pris dans le chef de la partie adverse.

À cet égard, ils font valoir ce qui suit :

- « Un premier permis a été délivré le 3 octobre 2015, soit 15 jours après le dépôt de la demande auprès de l'administration communale d'Ath. A cet égard, il convient de rappeler que ce dépôt n'est pas daté d'une date certaine. Il n'a toutefois pu avoir lieu avant le 17 septembre 2014, date de la signature des documents du dossier par le demandeur de permis [...]. En toute hypothèse, ce délai ne permet manifestement pas un examen sérieux du projet.

À l'occasion de la mise en œuvre dudit permis, les parties requérantes adressent une plainte à la partie adverse, laquelle reste totalement passive.

Les parties requérantes introduisent alors une action en justice devant le Tribunal de première instance dans le cadre de laquelle la responsabilité de la partie adverse est mise en cause. En suite de l'introduction de cette action, la partie adverse procède au retrait de ce premier permis, admettant ainsi son illégalité.

Un second permis de régularisation est ensuite délivré à Madame Jouret le 18 décembre 2015. A cet égard, ni le retrait, ni la délivrance d'un second permis ne sont portés à la connaissance des parties requérantes, malgré la procédure judiciaire en cours.

Un second permis a été annulé par Votre Conseil à l'occasion d'un arrêt rendu le 2 mars 2016. Dans son rapport, Madame le Premier auditeur estime que la partie adverse s'est rendue coupable d'une erreur manifeste d'appréciation en considérant, lors de la délivrance dudit permis, que le projet n'engendre pas de nuisances pour les parties requérantes.

[...] Il ressort de ces éléments que la partie adverse n'a jamais effectué de réel examen de l'incidence du projet sur le bon aménagement des lieux et l'opportunité de l'autoriser, bien que le projet ait été réalisé depuis plus de deux ans.

Au contraire, la partie adverse semble chercher à justifier à tout prix un projet autorisé initialement sans connaissance réelle de la situation. Cette attitude dénote une apparence [de partialité] dans son chef».

30. En réplique, ils rappellent que l'apparence objective de partialité, étayée par des éléments concrets, suffit à constater une violation du principe d'impartialité.

Ils font valoir que, si le permis litigieux comporte une plus longue motivation que pour les permis précédents ayant le même objet, ses motifs ne sont pas pertinents ni adéquats en ce qu'ils affirment qu'il n'emporte que des nuisances acceptables dans leur chef. Ils considèrent que la photographie déposée par la partie adverse pour répondre à leur étude d'ensoleillement, témoigne d'un manque d'objectivité et d'impartialité, au vu de son angle de prise de vue biaisé et du constat de l'absence de perte d'ensoleillement qui en est déduit. Ils font grief à la partie adverse de ne pas avoir adopté une attitude plus objective, par exemple, en faisant réaliser une contre-expertise ou, à tout le moins, en se rendant chez eux pour avoir une réelle idée de l'effet d'enfermement induit par le projet.

31. Dans leur dernier mémoire, ils se fondent sur l'action judiciaire actuellement pendante, mue à leur initiative à l'encontre de Séverine Jouret mais également dirigée contre la partie adverse, pour considérer que celle-ci peut tirer un avantage objectif à délivrer un nouveau permis d'urbanisme prétendument exempt des problèmes de légalité dénoncés civilement, de telle sorte qu'en l'espèce, étant à la fois juge des demandes de permis de régularisation successives et partie dans une procédure judiciaire relative à un tel objet, dans laquelle sa condamnation est sollicitée du chef de permis illégalement délivré, la partie adverse ne disposait plus de l'apparence d'impartialité requise lorsqu'elle a statué.

Ils en concluent que la partie adverse aurait dû s'interdire ou simplement s'abstenir de décider, laissant ainsi à la demanderesse de permis, la possibilité de recourir à la saisine du fonctionnaire délégué, conformément à l'article 118 du CWATUP.

V.2. Examen

32. Le principe d'impartialité s'oppose à ce qu'une autorité apparaisse à la fois comme juge et partie, soit qu'elle ait joué dans la même affaire un rôle d'accusation ou d'instruction, soit qu'elle ait un intérêt personnel, soit encore qu'elle ait fait preuve d'un parti pris. Lorsque l'autorité mise en cause est un organe collégial, son manque d'impartialité ne peut être retenu que si des faits précis peuvent être allégués et légalement constatés, de nature à faire planer le soupçon de partialité sur un ou plusieurs membres de l'organe concerné. La mise en cause de l'impartialité d'un organe collégial ne peut être retenue que si, d'une part, il existe des faits précis, légalement constatés, de nature à faire planer le soupçon de partialité dans le chef d'un ou plusieurs membres du collège et, d'autre part, s'il ressort des circonstances que la partialité de ce ou ces membres a pu influencer l'ensemble du collège.

33. En l'espèce, même s'il devait être considéré que le permis d'urbanisme initial du 3 octobre 2014 était illégal, ce qu'a apparemment admis la partie adverse puisqu'elle a retiré cet acte administratif individuel créateur de droits, non seulement au-delà du délai de recours devant le Conseil d'État mais aussi sans qu'il soit soutenu que la bénéficiaire en a fait la demande, la rapidité avec laquelle ce premier permis a été délivré ne constitue pas pour autant un indice de partialité dans le chef de la partie adverse.

La circonstance que la partie adverse a procédé au retrait d'une première décision pour ensuite délivrer un permis de régularisation, lui-même annulé non en

raison d'une erreur manifeste d'appréciation commise par la partie adverse mais en raison d'un défaut d'enquête publique, et qu'elle ait ensuite accueilli favorablement une troisième demande, ne suffit pas non plus à établir qu'un ou plusieurs des membres du collège communal ont un intérêt personnel à la délivrance du permis litigieux.

Le fait de statuer pour la troisième fois dans le même sens sur une même demande, en suite d'un retrait puis d'une annulation, pour le motif susvisé, de permis précédents, ne démontre pas la partialité de la partie adverse. À cet égard, le Conseil d'État n'aperçoit pas en quoi le fait que l'administration cherche à renforcer la motivation du permis attaqué et à en assurer la légalité, constituerait un indice de partialité, ni en quoi cela établirait, dans son chef, une volonté de justifier «à tout prix» un projet initialement autorisé qui, à l'estime des requérants, ne pouvait l'être.

34. Quant à l'argument soulevé dans le dernier mémoire, selon lequel, mise en cause dans une procédure judiciaire intentée par les requérants, la partie adverse a, en l'espèce, un intérêt personnel à la délivrance du permis litigieux, il n'est pas davantage de nature à établir une partialité telle, dans le chef d'un ou plusieurs membres du collège communal, qu'elle a pu influencer l'ensemble des membres de celui-ci.

Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

35. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de 350 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 3 décembre 2020 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux