

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 103.840 du 21 février 2002

A.82.012/XIII-997

En cause : **BADILLO DEFECHE** Esther,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas PHILIPPART de FOY, avocat,
quai des Tanneurs 24/011
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 janvier 1999 par Esther BADILLO DEFECHE qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports du 9 novembre 1998, confirmant la décision de la députation permanente du conseil provincial de Liège du 4 décembre 1997 lui refusant un permis de régularisation pour la construction d'une véranda sur un bien sis à Oupeye-Haccourt, avenue des Courtils, 65, cadastré section B, n° 917g;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 18 juillet 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 13 novembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 décembre 2001;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me N. PHILIPPART de FOY, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. La requérante est propriétaire d'une maison d'habitation sise à Oupeye-Haccourt, avenue des Courtils, 65, sur une parcelle cadastrée section B, n° 917g. Au plan de secteur de Liège, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987, ce bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire.

2. Au mois de mars 1996, la requérante fait construire, sans disposer d'un permis d'urbanisme à cet effet, une véranda dans l'espace latéral existant entre son immeuble et l'immeuble voisin. Cette véranda s'érige sur une terrasse préexistante. Elle sert notamment de sas d'entrée à l'immeuble de la requérante. Elle a une superficie de

+/- 15 m² (4,72 m de longueur, 3,04 m de largeur, 2,85 m de hauteur), et est constituée de vitres translucides et de matériaux de couleur blanche.

Cette véranda donne lieu à une plainte de la part des voisins dont elle surplombe la propriété et sur laquelle elle offre des vues plongeantes et directes. Procès-verbal est dressé à charge de la requérante le 8 janvier 1997. Ce procès-verbal mentionne notamment que la paroi extérieure de la véranda se trouve à une distance inférieure à 1 m 90 de la propriété voisine, en violation de l'article 678 du Code civil. Ce procès-verbal précise en outre que "L'intéressée fait preuve d'une mauvaise volonté car elle promet depuis le mois d'août 1996 d'introduire un dossier en régularisation, ce qu'elle n'a toujours pas fait à ce jour."

3. Le 3 février 1997, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Oupeye décide d'entamer l'action en justice prévue à l'article 67, § 1^{er}, de l'ancien Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUPa), et d'exiger la démolition des travaux en cause. L'intéressée est avertie de cette résolution par une lettre de la commune du 20 février 1997.

4. Par une demande ayant donné lieu à un accusé de réception du 13 mars 1997, la requérante sollicite un permis de régularisation pour la véranda litigieuse.

5. Le 12 mai 1997, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis défavorable sur cette demande.

6. Le 27 juin 1997, la requérante invite le fonctionnaire délégué à statuer, conformément à l'article 51, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUPa.

7. Le 11 juillet 1997, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant :

" (...)

Les actes et travaux ne sont pas compatibles avec le bon aménagement local.

Attendu que la véranda présente des dimensions importantes et condamne l'espace libre latéral.

Attendu que la construction litigieuse est en surplomb par rapport à la propriété voisine, que des vues plongeantes et directes sont ainsi générées.

Vu le non-respect du Code civil.

Attendu que l'occupation parcellaire est déjà excessive suite à l'implantation de divers volumes construits de manière anarchique et que le type de véranda n'est pas de nature à s'harmoniser au bâtiment principal.

Je conclus au refus du permis de bâtir."

8. Le 22 juillet 1997, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis de régularisation demandé.

9. Sur recours de la requérante, la députation permanente du conseil provincial de Liège confirme, le 4 décembre 1997, cette décision de refus.

10. Le 9 janvier 1998, la requérante introduit un recours contre cette décision auprès de la Région wallonne. Les 29 et 30 janvier 1998, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué confirment leurs avis défavorables. Une audition a lieu le 28 avril 1998.

11. Le 9 novembre 1998, le Ministre wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement et des Transports prend un arrêté par lequel il rejette le recours de la requérante et confirme la décision de la députation permanente. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" (...)

Considérant que la parcelle en cause est reprise en zone d'habitat rural sur une profondeur de 50 mètres au plan de secteur de LIEGE approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987;

Considérant que l'aménagement d'une véranda n'entre nullement en contradiction avec l'affectation fixée par ladite zone d'habitat à caractère rural reprise au plan de secteur en vigueur; qu'il importe, toutefois, de concevoir toute nouvelle implantation

dans le souci de son intégration au contexte environnant; qu'il ressort clairement de l'examen du dossier et d'une visite sur les lieux que tel n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant que la construction dont objet doit être contestée, notamment, eu égard à son implantation, ses dimensions et à son parti architectural;

Considérant, en effet, que ladite construction se situe au droit de la porte d'entrée, au sein de l'espace latéral; qu'elle présente des dimensions importantes - emprise au sol de 15 m² - qui s'avèrent malencontreuses au vu de l'étroitesse de cet espace latéral, lequel voit sa surface condamnée;

Considérant, de plus, que le bâtiment litigieux se situe en surplomb par rapport à la propriété voisine; que des vues droites sont ainsi générées, et ce, en violation de l'article 678 du Code civil;

Considérant, à cet égard, que le propriétaire voisin a manifesté sa farouche opposition à la régularisation de cette implantation qui le préjudicie gravement; que le Collège des Bourgmestre et Echevins a adopté, depuis l'introduction de la demande, une position nettement défavorable à l'égard du présent dossier;

Considérant que le choix des matériaux ainsi que le traitement architectural retenu, avec ses excroissances aux angles et sa toiture plate, ne traduisent aucun souci d'harmonisation avec l'habitation principale, présentant un volume simple et des toitures à versants; qu'un tel parti ne respecte pas le principe général de bonne intégration des volumes entre eux;

Considérant, au vu de ces éléments, que le permis d'urbanisme ne peut être délivré;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

Article 1.- le recours introduit par Maître PHILIPPART de FOY, agissant au nom de Mme PHILIPPE-BADILLO-DEFECHE, est REJETE.

La décision du 4 décembre 1997 de la Députation permanente du Conseil provincial de LIEGE refusant le permis est CONFIRMEE.

Le permis d'urbanisme est refusé";

Considérant que la requérante prend un moyen unique de l'erreur manifeste d'appréciation, quant à l'évaluation des éléments du dossier; que, d'une part, selon elle, en considérant que le choix des matériaux utilisés et le parti architectural retenu ne s'harmonisent pas avec le bâtiment principal, la partie adverse ne tiendrait pas compte de ce que l'immeuble de la requérante a une façade peinte en blanc et comporte, sur la

façade côté rue, de grandes vitres; qu'elle soutient qu'une simple visite des lieux et l'examen des photos reprises au dossier administratif et à son dossier permettraient de se convaincre de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi commise; qu'elle affirme que la véranda, constituée de matériaux de qualité, serait également blanche, s'inscrirait dans le prolongement de l'immeuble et s'harmoniserait parfaitement avec lui;

que, d'autre part, la requérante fait valoir que, en faisant état des dimensions importantes de la véranda, la partie adverse commettrait également une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle prétend que la véranda n'aurait qu'une superficie d'environ 15 m² et qu'elle présenterait un impact nul sur l'environnement, d'autant plus qu'elle serait en partie cachée de la rue par des buissons, de la végétation ou des arbres;

qu'en réplique, la requérante ajoute que la partie adverse aurait autorisé des constructions semblables à celle en cause dans le voisinage immédiat de l'immeuble de la requérante, notamment deux constructions sur le pignon droit du mur des voisins de droite (c'est-à-dire des voisins qui avaient porté plainte contre la requérante); qu'en s'opposant à la délivrance du permis de régularisation demandé par la requérante, l'administration aurait dès lors, selon elle, fait preuve d'un défaut de continuité dans l'appréciation, violant ainsi les principes de bonne administration et de légitime confiance, et aurait adopté une appréciation manifestement déraisonnable;

que, dans son dernier mémoire, elle précise que les formes "angulaires" sont minimales et que la toiture plate permet, pour autant que de besoin, de limiter la hauteur de la véranda, pour laisser libre tout l'espace latéral supérieur qui est l'espace visible de la rue; qu'à propos des vues directes sur l'immeuble voisin, elle rappelle qu'une terrasse existait à l'endroit de la véranda depuis la construction de la maison; que, selon elle, il n'y a pas création d'une nouvelle vue, la terrasse devant déjà être assimilée à une fenêtre ouvrante, au même titre qu'un balcon, une baie et une loggia; qu'elle estime, au contraire, avoir apporté une plus grande intimité entre les deux fonds (notamment par l'insonorisation); qu'elle insiste enfin sur les constructions semblables autorisées dans le voisinage et estime que, pour apprécier de manière raisonnable la notion du bon aménagement des lieux, il faut s'y référer ainsi qu'à la ligne de conduite que l'administration avait adoptée précédemment; qu'elle souligne que les vérandas accolées aux immeubles voisins, également à toiture plate ou légèrement en pente, occupent tout l'espace latéral entre ces deux immeubles; qu'elle en conclut que

"prétendre que «la véranda litigieuse s'intègre mal dans son environnement immédiat» constitue une erreur manifeste d'appréciation laissant place à l'arbitraire au profit d'intérêt particulier sans prendre nullement en considération l'intérêt général et l'égalité des citoyens devant la loi et la Constitution";

Considérant que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux ainsi que sur la compatibilité entre la construction litigieuse et ces exigences; que le Conseil d'Etat n'est dès lors pas compétent pour substituer son appréciation à cet égard à celle de l'administration; qu'il ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et si, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste; qu'en l'espèce, la requérante reste en défaut de démontrer que l'appréciation portée par la partie adverse, sur la base des pièces du dossier et à la suite d'une visite des lieux, serait manifestement déraisonnable; que, sans qu'il soit besoin de procéder à une vue des lieux, l'examen des photos figurant au dossier administratif fait apparaître que la partie adverse a pu considérer que la véranda, qui comporte des formes angulaires et une toiture plate, ne s'harmonise pas avec le bâtiment principal, qui est une villa classique avec un toit à versants; que, de même, elle a pu considérer que, compte tenu de l'étroitesse de l'espace latéral existant entre l'immeuble de la requérante et l'immeuble voisin de droite, la véranda litigieuse s'intègre mal dans son environnement immédiat, d'autant plus qu'elle se trouve en surplomb par rapport à l'immeuble voisin et offre sur celui-ci des vues directes, de nature à porter préjudice à l'intimité des occupants de cet immeuble; qu'à supposer même qu'il faille considérer que la terrasse créait déjà des vues droites, il est patent que la construction litigieuse les renforce; que la partie adverse pouvait dès lors en tenir compte dans son appréciation du bon aménagement des lieux; qu'il n'est pas non plus manifestement erroné de soutenir que la véranda a des dimensions importantes, celles-ci étant mises par la partie adverse en parallèle avec l'étroitesse de l'espace latéral sur lequel elle s'implante;

Considérant, par ailleurs, que la référence à des constructions dites similaires n'est pas pertinente, tant parce qu'il n'est pas établi que celles-ci auraient été

dûment autorisées que parce que celles-ci ne sont pas comparables à la construction litigieuse, cette dernière étant plus imposante et se trouvant nettement en surplomb par rapport à la rue et à l'immeuble voisin;

Considérant, enfin, qu'en tant que le moyen dénonce, dans le mémoire en réplique, la violation des principes de bonne administration et de légitime confiance, il s'agit d'un nouveau moyen qui, n'étant pas d'ordre public, est irrecevable à défaut d'avoir été soulevé dans la requête;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-et-un février deux mille deux par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.