CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 137.315 du 18 novembre 2004

A.123.465/XIII-2694

En cause : **FABRIS** Pierre,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre D'HEUR,
Henry VAN HAEPEREN,
Angélique COMBREXELLE,
et Laurent GEUENS, avocats,
chaussée de Waterloo 19-21
5000 Namur,

contre :

la Commune de Sombreffe,

ayant élu domicile chez
Me Ann Lawrence DURVIAUX, avocat,
rue Docteur Haibe 10
5002 Namur-Saint-Servais.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 juillet 2002 par Pierre FABRIS qui demande l'annulation de l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sombreffe du 28 mars 2002 accordant à Monsieur et Madame DELFERRIERE-HARBONNIER un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une annexe à leur maison d'habitation sise à Ligny, rue de la Cornaille 8, cadastrée section B, n° 415c, dans le périmètre d'un lotissement autorisé le 13 février 1995;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 30 juin 2004 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 16 septembre 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 octobre 2004;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. COMBREXELLE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me A.L. DURVIAUX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Les époux DELFERRIERE-HARBONNIER possèdent une maison d'habitation sise à Ligny, rue de la Cornaille 8, cadastrée section B, n° 415c. Elle est construite sur le lot n° 19 d'un lotissement autorisé le 13 février 1995, dont les prescriptions urbanistiques disposent notamment ce qui suit :

" 3. ASPECT GENERAL

(...)
Aucune façade ne pourra être aveugle. (...)
(...)

10. GABARIT DES CONSTRUCTIONS

(...)
La hauteur du volume secondaire devra être inférieure à celle du volume principal; ce volume secondaire ne comprendra pas d'étages".

2. La maison d'habitation du requérant est implantée sur le lot voisin n° 18.

3. Les époux DELFERRIERE-HARBONNIER souhaitent ajouter un volume secondaire à leur habitation. Un premier permis leur avait été accordé en ce sens par le collège des bourgmestre et échevins le 2 août 2001 mais il fut retiré à la suite du recours en annulation introduit par Pierre FABRIS devant le Conseil d'Etat, recours qui fut dès lors déclaré sans objet par l'arrêt n° 112.984 du 27 novembre 2002.

4. A l'occasion de la délivrance de ce premier permis, le fonctionnaire délégué avait été préalablement interrogé par la commune sur le respect des prescriptions urbanistiques du permis de lotir. Le rapport au collège relatait comme suit la réponse qui avait été donnée par les services du fonctionnaire délégué :

" Considérant que le projet répond aux prescriptions urbanistiques du lotissement en question. A ce sujet un contact téléphonique a été pris, le 25.07.2001, avec Madame Laforge, responsable du service «permis d'urbanisme dans les lotissements» chez le Fonctionnaire Délégué à Namur. Madame Laforge pense que l'on ne peut pas considérer le niveau supérieur du nouveau volume secondaire comme un «étage», mais bien comme un comble. En effet, on peut voir, au niveau de la coupe, que l'espace dans le toit est devenu trop restreint pour que l'on puisse le considérer comme un étage, même si cet espace demeure aménageable. Le Collège peut donc délivrer le permis sans crainte à MM. Delferièrre.
Un étage, si rien d'autre n'est précisé dans les prescriptions urbanistiques, est défini comme un espace dont la hauteur permet d'insérer des fenêtres, même de petites dimensions, au niveau défini comme étage, dans les murs gouttereaux. Un recours des voisins n'aboutirait donc pas".

5. Une deuxième demande de permis fut alors introduite le 26 mars 2002 auprès de l'administration communale de Sombreffe. Le projet consiste à prolonger l'habitation par un nouveau volume adossé au pignon latéral droit existant (pignon actuellement pourvu de 3 baies). Ce nouveau volume sera divisé en un rez-de-chaussée comprenant une salle de jeux et une buanderie, et un niveau sous comble dont chaque versant sera pourvu d'un velux. Ce dernier niveau sera aménagé en un grenier ayant une hauteur de plafond de 2,40 mètres. Le nouveau volume aura une hauteur de faîte légèrement inférieure à celle du volume principal (différence de 18 centimètres) et constituera un pignon aveugle parallèle à la limite de mitoyenneté avec la propriété de Pierre FABRIS.

6. L'accusé de réception d'une demande complète a été délivré le 28 mars 2002. Le même jour, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis demandé. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" (...)

Attendu que les travaux doivent s'effectuer dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le Fonctionnaire Délégué le 13/02/1995;

Attendu que ce permis de lotir n'est pas périmé;

Vu que le projet respecte les prescriptions urbanistiques du lotissement; en effet, d'une part, la façade droite de l'annexe est dépourvue de fenêtres puisqu'elle est située à moins de 1,90 mètre de la limite latérale, et d'autre part, le niveau supérieur de l'annexe n'est pas considéré comme un étage, mais bien comme un comble";

Considérant que le requérant prend un premier moyen, de "l'excès ou (du) détournement de pouvoir" ; qu'à l'appui de ce moyen, le requérant expose en substance que le permis attaqué viole le permis de lotir en raison du fait que le volume secondaire litigieux comprendra une façade aveugle ainsi qu'un étage, ceci en contradiction avec les prescriptions du permis de lotir qui ont un caractère réglementaire; qu'il ajoute que les justifications données dans la motivation de l'acte attaqué sur ces deux points ne peuvent être admises puisque, d'une part, à supposer qu'une autre réglementation prévoie qu'une façade ne puisse être pourvue de fenêtres à moins de 1,90 mètre d'une limite latérale cette règle ne permet pas qu'il soit dérogé à une autre règle contenue dans le permis de lotir, les deux interdictions devant alors être respectées cumulativement, et, d'autre part, c'est de manière unilatérale que le collège a considéré le grenier comme un comble et non comme un niveau;

Considérant que le requérant prend un second moyen "du défaut de motivation formelle"; qu'il expose que l'acte attaqué ne contient pas de motivation formelle au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, c'est-à-dire une motivation précise, concrète et claire, tant en fait qu'en droit, puisque, comme dénoncé dans le premier moyen, "sont totalement insuffisants les éléments justificatifs apportés par la commune de Sombreffe quant à la question de la façade aveugle et de l'étage supérieur";

Considérant, quant aux deux moyens réunis, qu'en ce qui concerne la façade latérale, la partie adverse répond que l'article 678 du Code civil dispose que "on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage"; qu'elle soutient que cette disposition "établit une servitude légale de vue réglant les distances à observer pour l'ouverture de vues sur la propriété du voisin" et que le permis de lotir n'a pas entendu déroger à cette règle, en sorte que "si seulement 1,90 mètre, ou moins, sépare un mur de la propriété voisine, ce mur ne peut comporter de fenêtre";

Considérant que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir applicables interdisent toute façade aveugle; que les mêmes prescriptions urbanistiques du permis de lotir ne contiennent aucune dérogation à l'article 678 du Code civil; que

rien ne s'oppose à ce que s'appliquent cumulativement l'article 678 précité et la disposition des prescriptions urbanistiques du permis de lotir interdisant les façades aveugles, ces dispositions ayant des objets distincts, la première concernant la distance minimale des vues droites par rapport à l'héritage voisin et la seconde concernant la conception des façades indépendamment de leur implantation par rapport à l'héritage voisin qui doit en principe se faire en respectant notamment les prescriptions du Code civil relatives aux vues; que l'acte attaqué viole donc les prescriptions urbanistiques du permis de lotir; que les moyens sont fondés,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sombreffe du 28 mars 2002 accordant à Monsieur et Madame DELFERRIERE-HARBONNIER un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une annexe à leur maison d'habitation sise à Ligny, rue de la Cornaille 8, cadastrée section B, no 415c.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le dix-huit novembre deux mille quatre 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.