CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 93.542 du 26 février 2001

A.100.655/XIII-2047

En cause : **PALADINI** Marc,

ayant élu domicile chez
Mes Gaëtan GOISSE
et Christian DAILLIET, avocats,
rue Pépin 26
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

Monsieur et Madame MAZY,

rue Renchon 9
6044 Roux.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 20 février 2001 par Marc PALADINI, qui tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du Territoire du 19 janvier 2001 octroyant à M. et Mme MAZY, domiciliés Rue du Ranchon, 9 à 6044 Roux, l'autorisation de procéder à l'agrandissement de leur bâtiment au départ de la façade arrière de celui-ci sous

la condition d'établir «un mur de brique identique à celui de l'annexe de 2 m de haut (qui) sera réalisé sur la limite séparative avec le nº 7, sur la profondeur de la terrasse et de l'escalier»;

Vu la demande de mesures provisoires introduite simultanément et selon la même procédure par le même requérant;

Vu l'ordonnance du 21 février 2001, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 23 février 2001 à 10.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Chr. DAILLIET, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M. MAZY et son conseil Me Th. ZUINEN, avocat;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, auditeur au Conseil d'Etat;

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 des demandes se présentent comme suit :

Le requérant est propriétaire de la maison d'habitation sise 11, Rue Abbé Constant Renchon à 6044 Charleroi, section de Roux.

Son voisin immédiat, le Sieur MAZY, et son épouse ont introduit une demande de bâtir en vue de réaliser un agrandissement à l'arrière de la maison; il en a été accusé réception le 25 mai 2000. Le projet consiste à

remplacer, à l'arrière de la maison, une terrasse existante de 2 mètres de profondeur par une pièce de 3,6 mètres de profondeur couverte par un toit plat situé à une hauteur de 2,89 m au dessus du sol de la nouvelle pièce, et surmonté d'un muret atteignant 3,36 m au dessus de ce sol, lequel est situé 0,8 m au dessus du niveau du jardin.

Le collège des bourgmestre et échevins de Charleroi a délivré le permis le 5 septembre 2000, en l'assortissant de quatre conditions, à savoir trois conditions prescrites dans l'avis du fonctionnaire délégué, et une autre imposée par la commune. Les conditions prescrites par le fonctionnaire délégué sont :

- l'extension sera limitée à l'emprise au sol de la terrasse;
- la toiture sera réalisée en pente dans le prolongement de la couverture ondulée du voisin direct et de même inclinaison;
- la couverture sera la tuile identique au bâtiment principal.

La condition ajoutée par le collège est : «il sera construit un mur écran en briques identique à celles de l'annexe d'une hauteur de 2 m à partir du niveau de la terrasse sur toute la profondeur de celle-ci et des escaliers sur la limite séparative avec le nº 7».

Le bénéficiaire du permis a introduit le 25 septembre 2000 un recours auprès du Gouvernement en vue de faire supprimer les conditions prescrites par le fonctionnaire délégué. Le dossier est soumis à la commission d'avis, qui donne le 20 octobre 2000 un avis favorable conditionnel.

L'arrêté attaqué a été pris le 19 janvier 2001; il est rédigé comme suit:

« ...

Vu le recours introduit le 25 septembre 2000 par la SPRL J.P. DOOMS, agissant au nom de Monsieur et Madame MAZY, contre la décision du 5 septembre 2000, par

laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Charleroi délivre conditionnellement le permis d'urbanisme pour la transformation et l'extension d'une habitation, sur un bien sis à Charleroi (Roux), rue Renchon, 9, et cadastré section A nº 159 w 4 ;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été envoyée aux demandeurs le 11 septembre 2000 et réceptionnée par ceux-ci le 14 septembre 2000;

Considérant que le présent recours a, quant à lui, été réceptionné par le Gouvernement wallon le 28 septembre 2000; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est, dès lors, recevable;

Considérant que les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 20 octobre 2000;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code; que cette Commission a transmis, en date du 31 octobre 2000, l'avis suivant :

" *Compte tenu de ce que la demande a pour objet la transformation et l'extension d'une habitation dont l'avis conforme du fonctionnaire délégué impose de limiter l'extension à la superficie de la terrasse, avec une toiture dans le prolongement de celle du voisin; que cette condition rend stérile le principe même et la substance de la demande et annihile la possibilité d'augmentation de l'habitabilité de l'habitation que le projet était censé satisfaire ;*

Compte tenu de ce que la toiture plate proposée constitue une solution permettant de limiter les pertes de luminosité pour le voisin; que, vu la présence de baies à l'étage à maintenir, une toiture à un versant aurait présenté une inclinaison trop faible et différente de celles existant sur les lieux; que la solution proposée permet en outre d'assurer un élément de liaison entre l'annexe existante et le projet futur d'extension du voisin immédiat dont il a été fait écho en audition;

Vu l'accord de la S.R.W.L.;

Moyennant le déplacement de l'escalier extérieur côté gauche et le respect des prescriptions du Code civil, conformément aux dispositions émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

La Commission émet un avis favorable".

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté royal à la date du 10 septembre 1979;

Considérant que le projet tend à l'extension et à la transformation d'une habitation;

Vu l'avis de la Société régionale wallonne du Logement en date du 3 mai 2000;

Vu l'avis du Ministère wallon de l'Equipement et des Transports - Direction de l'Aéroport de Charleroi - Bruxelles Sud en date du 21 juin 2000;

Vu l'avis de BELGOCONTROL en date du 3 juillet 2000;

Considérant que le présent projet prévoit la construction d'une annexe dont la hauteur est de 4,16 m par rapport au niveau du jardin;

Considérant que le fonctionnaire délégué impose que l'extension soit limitée à l'emprise au sol de la terrasse existante;

Considérant que cette limitation donne un agrandissement intérieur de 1,70 m, ce qui est très peu; que, dès lors, il convient de permettre d'aligner l'annexe sur la limite arrière du garage existant;

Considérant qu'il est souhaitable que la toiture de l'extension soit plate afin de limiter les pertes de luminosité pour le voisin;

Considérant que la terrasse, avec 1 m de largeur, sert d'accès au jardin mais n'est pas conforme au Code civil en matière de vue;

Considérant qu'il convient de se conformer à la condition communale d'ériger un mur en briques de 2 mètres de haut le long de la terrasse et de l'escalier;

Considérant, au vu de l'ensemble des éléments, qu'il convient d'octroyer conditionnellement le permis d'urbanisme;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

Article 1er. Le recours introduit par la SPRL J.P. DOOMS, agissant au nom de Monsieur et Madame MAZY, est partiellement accueilli.

La décision du 5 septembre 2000 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Charleroi est annulée.

Le permis d'urbanisme est accordé moyennant le strict respect de la condition suivante :

- Un mur de briques, identiques à celles de l'annexe, de deux mètres de haut, sera réalisé sur la limite séparative d'avec le nº 7, sur la profondeur de la terrasse et de l'escalier.

...»;

Considérant qu'à l'audience du 23 février 2001, l'avocat de Monsieur et Madame MAZY a déposé une requête par laquelle ceux-ci demandent à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence, qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un premier moyen :

« du défaut de motivation formelle, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, de la violation de la loi du 29/07/1991 sur la motivation formelle des actes administratifs et en particulier de ses art. 2 et 3, première branche, en ce que l'arrêté attaqué mentionne que la commission d'avis a proposé de "limiter l'extension à la superficie de la terrasse existante (1,70 m de profondeur) et ‘d'ériger’ la toiture dans le prolongement de celle du voisin" et plus particulièrement en ce que au titre de sa motivation, l'arrêté attaqué retient que "cette condition annihile la possibilité d'augmenter l'habitabilité de la maison et que le choix d'une toiture plate limitera les pertes de luminosité pour le voisin" en ce que encore la motivation fait état d'un "projet futur d'extension du voisin immédiat", alors que pour être dûment motivé, l'arrêté litigieux aurait dû justifier en quoi et pourquoi la limitation d'extension de la superficie du bâti à la superficie de la terrasse actuellement existante rendait l'augmentation effective de l'habitabilité impossible, ce qui n'est pas fait dans le cas d'espèce;
alors qu'il est évident que l'érection sur une profondeur de 3,68 m d'un mur de 4,16 m de haut perpendiculaire aux façades des maisons jumelles va manifestement limiter voire annihile toute luminosité pour le voisin et alors que, en retenant l'affirmation unilatérale par le demandeur de l'existence d'un projet futur d'extension du voisin immédiat, projet qui est totalement inexistant, la motivation se fonde sur des considérations unilatérales, partisanes et circonstancielles qui ne reposent sur aucun des éléments gisant au dossier de la procédure;
qui plus est, alors que l'instruction avait commandé de recueillir l'avis du voisin, l'absence de tout avis ou

de tout accord de ce dernier justifiait d'une élémentaire prudence dans la prise en considération des desiderata exposés par le demandeur au sujet de la position de son voisin»;
seconde branche, «en ce que l'arrêté attaqué fonde sa décision sur une condition d'érection d'un mur en briques de 2 m de haut à la limite séparative d'avec le nº 7 sur la profondeur de la terrasse et de l'escalier nouveaux alors que, en fondant sa décision sur une erreur manifeste dans la prise en considération des intérêts de la propriété voisine qui est en l'espèce la propriété du nº 11 et non la propriété du nº 7 dont le bâti est distant de plus de 7 m de la propriété du demandeur, l'autorité compétente manque fondamentalement à son obligation de motiver sa décision;
que la motivation doit permettre aux intéressés de trouver dans la décision même tous les motifs sur base desquels la décision a été prise;
que votre haute juridiction a précisé, par la loi du 29/07/1991, que : "La volonté du législateur a été d'exiger dans l'acte administratif individuel une motivation claire, précise et valable (Conseil d'Etat n° 41525 du 11/01/1993)";
qu'en l'espèce, il résulte des 2 branches du moyen que l'autorité statuant sur la demande de permis de bâtir en degré de recours, non seulement n'a pas motivé suffisamment sa décision en se bornant à retenir que les conditions mises par l'autorité ayant statué en premier recours annihilaient la possibilité d'augmenter l'habitabilité de la maison;
mais encore, en retenant contre toute évidence qu'une toiture plate limiterait les pertes de luminosité pour le voisin alors que celui-ci verra s'ériger en bordure de sa propriété un mur aveugle de 4,16 m de haut sur une profondeur de 3,68 m complété lui-même par un mur de briques de 2 m de haut sur une longueur d'environ 2 m représentant le masquage de la terrasse nouvelle et de l'escalier nouveau destiné à rejoindre le niveau initial du jardin;
qu'il est évident qu'un tel ouvrage annihilera quasiment toute luminosité pour ledit voisin;
qu'en retenant encore l'existence d'un projet futur d'extension du voisin immédiat alors que non seulement le dossier fait état de ce que l'accord du voisin immédiat, du requérant en l'espèce, n'a pas été recueilli mais que l'affirmation fantaisiste de l'existence d'un tel projet repose sur les déclarations unilatérales du demandeur sans qu'aucune considération de fait ou de droit du dossier n'ait permis de fonder un tel considérant;
que l'autorité statuant sur recours s'est en plus mépris sur la situation des lieux en instaurant au titre de condition du permis délivré sur recours la nécessité de construire un mur de briques de 2 m de haut sur la limite séparative d'avec le nº 7 sur la profondeur de la terrasse et de l'escalier alors qu'en réalité la pro-

priété du nº 7 est bâtie à +/- 7 m de l'autre limite de propriété du demandeur;
qu'elle n'est en rien affectée par la construction litigieuse mais que la limite séparative que la condition ordonnée est censée avoir protégé est en réalité la limite séparant la propriété du nº 9 (celle du demandeur) et celle du nº 11 (celle du requérant);
qu'il résulte clairement d'une telle confusion que l'autorité n'a pu apprécier correctement en droit et en fait si le projet développé était conforme au bon aménagement des lieux;
il ne suffit pas, en outre, pour motiver la décision attaquée, de constater que des mesures ont été prises pour limiter le préjudice causé à la propriété voisine, mais qu'il convient que l'obligation de motiver indique le souci poursuivi par l'autorité de remédier aux nuisances effectives provoquées par le projet envisagé;
qu'en se méprenant totalement dans sa motivation en fait sur les conséquences effectives de l'autorisation accordée et qu'en se méprenant en outre sur la configuration exacte des lieux au point de confondre la maison jumelle et la maison éloignée de plus de 7 m de l'autre limite mitoyenne de la propriété du demandeur, l'autorité compétente a manqué grossièrement à son obligation de motivation;
il résultait en outre clairement de l'avis de la commission d'avis qu'il convenait de limiter le projet introduit à la superficie des parties exhaussées actuellement existantes, c'est-à-dire en l'état, la terrasse qui prolonge la façade arrière sur une longueur d'1,70 m à une hauteur d'environ 80 cm du sol, soit correspondant à 20 cm près au niveau intérieur de l'habitation;
qu'en outre, il convenait également d'harmoniser la pente de toiture sur le préau actuellement existant de la propriété sise au n° 11, celle du requérant, et qu'à cet égard, l'autorité statuant sur recours s'est contentée de déclarer sans autre précision que ce projet annihilait toute possibilité d'accroître l'habitabilité du bien du demandeur sans cependant justifier autrement de l'écartement de l'avis pertinent de la commission;
qu'il est faux d'avoir affirmé que le projet limité qui était autorisé au premier degré limitait l'habitabilité du bien puisqu'il se cantonnait à accepter un accroissement de cette habitabilité qui était conforme avec les dispositions du bâti principal ou du bâti accessoire existant des deux maisons jumelles concernées, de sorte qu'en sa conclusion, l'acte attaqué est dénué de tout motif matériellement exact et pertinent comme de tout motif légalement admissible et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation;»;

Considérant, sur la première branche, que les conditions auxquelles le fonctionnaire délégué (et non la commission d’avis comme l’écrit le requérant) a demandé de subordonner la délivrance du permis ne permettaient pas de

créer un espace habitable selon les normes habituellement admises; que la nouvelle pièce ainsi créée n'aurait eu qu'une profondeur de 1,7 m et une hauteur telle qu'une personne de taille moyenne n'aurait pu s'y tenir debout partout; que cette constatation ressort clairement des plans et ne devait être plus amplement explicitée;

Considérant que l'acte attaqué ne nie pas que le voisin subira une perte de luminosité, puisqu'il prescrit une toiture plate afin de limiter cette perte; qu'il a ce faisant porté une appréciation correcte sur la situation que créera l'acte attaqué, dont il est exagéré d'écrire qu'il va «annihiler» toute luminosité pour le voisin;

Considérant que le projet d'extension du voisin, c'est-à-dire du requérant, n'est pas retenu comme motif par l'arrêté attaqué, mais est seulement mentionné dans la citation que l'acte attaqué fait de l'avis de la commission; qu'il apparaît au demeurant que ce projet d'extension, dont la réalité est contestée, n'a été considéré par la commission que comme un argument surabondant;

Considérant que s'il est exact qu'au cours de la procédure administrative, la Société régionale wallonne du logement a demandé que l'accord du voisin soit obtenu, aucune règle n'impose que cet accord soit demandé, ni même que l'avis du voisin soit sollicité; que cet aspect du moyen est du reste étranger aux règles de droit dont le moyen invoque la violation; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que la mention, dans l'arrêté attaqué, d'un mur à construire «sur la limite séparative d'avec le n° 7», apparaît comme une erreur purement matérielle; qu'il ressort de l'ensemble des pièces du dossier que c'est du numéro 11 qu'il était question, et non du numéro 7, qui est totalement étranger

à la cause; que cette erreur matérielle n’a pu vicier l’appréciation portée par l’auteur de l’acte attaqué; qu’en sa seconde branche, le moyen n’est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et en particulier de son art. 7, de l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret précité en particulier son art. 7,

« en ce que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ne permet pas, *in casu*, d'appréhender l'impact de la construction projetée sur le voisinage immédiat;
que la notice incriminée est manifestement lacunaire dans sa description de l'impact causé au voisinage en retenant sous la rubrique "impact approximatif du projet" : absence totale de réponse, sous la rubrique "intégration au cadre bâti", "utilisation de matériaux identiques à l 'existant, gabarit et implantation conforme à la destination du terrain et du règlement communal, aucun effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l 'habitat traditionnel de la Région ou du quartier", en indiquant sous la rubrique compatibilité avec la voisinage la mention "zone d'habitat",
alors que la notice préalable est un document ayant pour objet de synthétiser les principaux paramètres d'impact du projet;
qu'elle doit donc être en mesure d'éclairer les autorités compétentes quant à la décision à prendre;
qu'elle doit être considérée comme une formalité substantielle;
qu'en l'espèce, la notice d'évaluation préalable est à ce point lacunaire quant aux nuisances générées par la construction envisagée que l'autorité compétente n'a pu avoir une vision globale et statué sur la demande en pleine connaissance de cause (Conseil d'Etat, 48.823 du 30/08/1994) de sorte que le caractère incomplet de la notice entraîne l'illégalité de l'acte attaqué;
qu'en l'espèce, et plus particulièrement, la notice ne permet pas d'apprécier aucun des inconvénients causés par l'érection d'un véritable mur sur une longueur de 5,68 m (3,68 m de construction principale + le mur de 2 m imposé dans la condition de l'arrêté délivré sur recours) dont l'effet sera inévitablement de masquer tout ensoleillement dans la première phase de la journée compte tenu de ce que la propriété du requérant sera masquée de manière importante dans son orientation sud, sud-ouest;

que la construction projetée provoquera également un effet de fermeture par rapport au cadre vert existant à l'arrière des 2 maisons jumelles limitant considérablement la vision sur le paysage;
qu'elle instaurera une rupture totale de proportion entre les 2 habitations jumelles et que la considération selon laquelle le bien du demandeur est en zone d'habitat est totalement étrangère avec l'examen de compatibilité du voisinage que la note d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement implique»;

Considérant que toutes les rubriques de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ont été remplies, à l'exception de celle intitulée «impact approximatif du projet, justification (architecturale, technique, écologique, économique, etc...) du choix et de l'efficacité attendue de mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de mesures dans les domaines suivants»; qu'en présence d'un dossier normalement constitué, illustré de photos qui donnent une vue précise de la situation des lieux, de plans qui renseignent sans équivoque l'emplacement et l'ampleur des constructions, l'insuffisance de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement n'a pu induire l'autorité en erreur; qu'il en va de même pour les mention succinctes de certaines autres rubriques; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie;

Considérant que le rejet de la demande de suspension entraîne par voie de conséquence celui de la demande de mesures provisoires,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Monsieur et Madame MAZY dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Les demande de suspension et de mesures provisoires d'extrême urgence sont rejetées.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 17.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le vingt-six février deux mille un par :

MM. LEROY, président de chambre,
SCOHY, greffier.

Le Greffier, Le Président,

G. SCOHY. M. LEROY.