

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 202.726 du 1^{er} avril 2010

A. 159.658/XIII-3637

En cause :

1. **JONES** David,
 2. **NESBITT** Viviane,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Alain VERRIEST, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Tubize**,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **STOLFO** Robert,
 2. **DEJARDIN** France,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Sébastien DEPRE, avocat,
avenue Louise 240
1050 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 janvier 2005 par David JONES et Viviane NESBITT qui demandent l'annulation de la décision du 17 décembre 2004 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tubize accordant la modification du permis de lotir demandée par Robert STOLFO et France DEJARDIN, et consistant à

porter la profondeur de bâtisse des lots 19 à 30 de 10 à 12 mètres dans le périmètre du lotissement du Stierbecq à Tubize;

Vu la requête introduite le 6 juin 2005 par laquelle Robert STOLFO et France DEJARDIN demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 16 juin 2005 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 3 février 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 mars 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Alain VERRIEST, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Matthieu GUIOT, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Yvan TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mes Corinne MALGAUD et François VISEUR, loco Me S. DEPRE, avocats, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Depuis le début des années 1990, un litige oppose David JONES et Viviane NESBITT, propriétaires d'une maison sise 23, rue du Midi à Tubize sur une parcelle cadastrée section A n° 204/partie (lot 22), à Robert STOLFO et France DEJARDIN, propriétaires d'une maison sise sur la parcelle voisine cadastrée section A n° 204/partie (lot 23), relatif à la construction, par ces derniers, d'une terrasse au niveau du premier étage arrière de leur habitation et d'un mur séparant cette terrasse de la propriété des requérants. Ceux-ci reprochent aux intervenants de les avoir construits au-delà de la profondeur de 10 mètres autorisée par les prescriptions urbanistiques applicables à ces parcelles. Par un arrêt du 18 février 1999, la Cour d'appel de Bruxelles décide, concernant ce litige, que le mur mitoyen érigé entre les deux propriétés dépasse les prescriptions urbanistiques autorisées et que ce dépassement constitue une faute au sens de l'article 1382 du Code civil, de sorte qu'elle ordonne la démolition du mur, obligation à laquelle les consorts STOLFO-DEJARDIN se conforment.

La démolition du mur a pour conséquence que les consorts STOLFO-DEJARDIN disposent alors d'une vue directe sur l'immeuble des consorts JONES-NESBITT, situation qui entraîne de la part de ces derniers la mise en oeuvre d'une nouvelle procédure judiciaire, toujours en cours actuellement mais ayant déjà donné lieu à un jugement du Juge de Paix du canton de Tubize du 14 septembre 2004 dans lequel il est notamment indiqué que "la terrasse litigieuse n'est, en effet, contraire aux prescrits légaux qu'en ce qu'elle permet aux défendeurs d'avoir une vue directe sur le fond des demandeurs (article 678 du Code civil)".

2. Le 24 septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de Tubize délivre un permis d'urbanisme aux consorts STOLFO-DEJARDIN les autorisant à placer un brise-vue au niveau de leur terrasse située à l'arrière de leur habitation.

Il s'agit de l'acte attaqué par le recours en annulation des requérants dans le cadre de l'affaire n° G/A. 159.661/XIII. 3.638.

3. Le 19 octobre 2004, les consorts STOLFO-DEJARDIN introduisent auprès de la commune de Tubize une demande de modification du permis de lotir du 9 février 1970 applicable à leur parcelle, et exposent qu'ils souhaiteraient "étendre la zone de bâtisse de 10 mètres à 12 mètres comme initialement prévu en date du 10 septembre 1965". Cette demande est également notifiée à Viviane NESBITT. Il est accusé réception de la demande le 1^{er} décembre 2004.

4. Par une lettre du 5 novembre 2004, Viviane NESBITT fait part auprès de la première partie adverse de son opposition à cette demande de modification.

5. Le 17 décembre 2004, la commune de Tubize délivre la modification sollicitée. Cette décision est rédigée comme suit :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 123, 1^o de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et la liste des projets soumis à études d'incidences;

Considérant que M. et M^{me} STOLFO demeurant rue du Midi, 25 à 1480 TUBIZE, propriétaire - du lot(s) n^o 23, ont introduit une demande de modification du permis de lotir concernant le lotissement IMMOBILIERE D'UCCLE n^o 310/gl/020 non périmé, autorisé par le Collège échevinal du 10/09/1965 relatif à un bien sis à Tubize, cadastré Tubize, division n^o 1, section A n^o 204z, en vue de modifier la profondeur de bâtisse des lots 19 à 30 en la portant de 10 à 12 m;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitations dispersées + zone de recul dans le périmètre du plan communal d'aménagement dénommé «P.C.A. n^o III - Stierbecq - Ophain arrêté royal 6/11/1956 (Réf. : P.C.A. n^o III : Stierbecq), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les lots concernées (sic) seront les lots n^o 19 à 30 dans le périmètre d'un lotissement n^o 310/gl/020 non périmé autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 10/09/1965 et modifié le 04/12/1967, 09/02/1970 et 26/08/1992;

Considérant que tous les propriétaires d'un lot, qui n'ont pas contresigné la demande ont reçu préalablement à son introduction, une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste;

Considérant que le propriétaire du lot 22 a introduit une réclamation dans un délai de trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- Déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 21/11/2004;

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

Considérant que la demande ne déroge pas aux prescriptions générales du plan particulier d'aménagement qui couvre le lotissement;

Considérant que le permis de lotir initial prévoyait une profondeur de bâtisse entre 10 et 12 m pour les lots n^o 13 à 110, et que la demande actuelle consiste donc à revenir à la profondeur de construction initialement prévue;

Considérant qu'il s'agit d'un lotissement comportant des habitations groupées, par bloc de 6, et que, dans un souci de bon aménagement des lieux, la demande est introduite pour 2 groupes d'habitations situés côte à côte;

A l'unanimité des membres présents;

Décide :

Article 1. - d'accorder la modification de permis de lotir introduite par Mr et M^{me} STOLFO, consistant à porter la profondeur de bâtisse des lots 19 à 30 de 10 à 12 m.

(...)"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause au motif qu'elle n'a participé en aucune manière à l'élaboration de l'acte attaqué; qu'il y a lieu effectivement de la mettre hors de cause;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 1^{er} et 103, alinéa 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la notion dite du "bon aménagement des lieux", consacrée notamment par l'article 1^{er} du CWATUP, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence d'examen raisonnable et concret du dossier, et de l'excès de pouvoir; qu'ils rappellent que toute décision en matière urbanistique doit être motivée de manière adéquate et que si la première partie adverse n'avait pas à répondre à toutes les objections formulées par la seconde requérante au cours de la procédure d'instruction ayant conduit à l'adoption de l'acte attaqué, elle devait néanmoins énoncer les raisons déduites du bon aménagement du territoire qui la justifient; qu'ils constatent que l'acte attaqué ne répond en aucun de ses considérants aux objections formulées, se contentant de mentionner simplement l'existence d'une réclamation sans qu'il soit possible de vérifier si celle-ci a fait l'objet d'un examen; qu'ils considèrent, rappelant en cela la jurisprudence du Conseil d'Etat, qu'il appartenait à l'autorité d'exposer les raisons pour lesquelles elle juge qu'une réclamation ne lui apparaît pas fondée; qu'en outre, ils estiment que l'acte attaqué autorise une modification du permis de lotir qui est manifestement contraire à la notion de bon aménagement des lieux, le fait qu'il concerne deux blocs de six habitations groupées sis côte à côte n'impliquant pas que la modification satisfasse à la notion de "bon aménagement des lieux"; qu'ils font valoir que le fait que l'acte attaqué permet d'augmenter la profondeur des habitations de 10 à 12 mètres, ce que prévoyait le permis de lotir initial du 10 septembre 1965, n'est pas conforme à la notion de bon aménagement des lieux dès lors que depuis de nombreuses

années tous les lots ont été construits et que, conformément aux stipulations des actes notariés relatifs aux parcelles litigieuses, en cas de maisons contiguës, la profondeur de la bâtisse sera identique pour toutes les maisons d'un bloc, et déterminée par la première construction érigée, soit en l'espèce 10 mètres; qu'ils affirment par ailleurs que la modification autorisée aura pour effet d'enclaver totalement leur habitation, d'autant plus qu'outre la profondeur de bâtisse qui pourra atteindre 12 mètres, il sera encore possible d'ériger un mur arrière de 2 mètres de profondeur et d'une hauteur de 3 mètres; qu'ils concluent que ces éléments sont contraires au bon aménagement des lieux et entraînent pour eux des troubles excédant les charges normales de voisinage;

Considérant que la première partie adverse relève que pour motiver un acte, il suffit en principe que la décision énonce les raisons déduites de l'aménagement du territoire qui la justifient; qu'elle ajoute que l'administration n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées au cours de la procédure, celles-ci ne constituant pour elle qu'un élément d'appréciation; qu'elle reproche aux requérants de ne pas indiquer en quoi, précisément, l'acte attaqué violerait l'obligation générale de motivation ainsi que les articles 1^{er} et 103, § 3, du CWATUP; qu'elle rappelle que la profondeur de bâtisse entre 10 et 12 mètres, autorisée par la modification attaquée, était celle prévue dans le permis de lotir initial, ce qui est précisé dans l'acte attaqué; qu'elle constate par ailleurs que celui-ci fait référence tant à la lettre de réclamation de la requérante qu'à la notion de bon aménagement des lieux, de sorte qu'il est suffisamment motivé; qu'elle ajoute que ce n'est pas parce que la motivation de l'acte attaqué est courte qu'elle est inexistante; qu'elle considère ensuite que c'est à tort que les requérants estiment que, suite à la modification querellée, leur habitation serait totalement enclavée et que ce n'est pas à eux de déterminer en quoi consiste la notion de "bon aménagement des lieux"; qu'en outre, elle constate que le trouble qu'ils font valoir est d'ordre purement civil et relève du contentieux subjectif;

Considérant qu'en réplique, les requérants rappellent leur thèse et soulignent le fait que la modification octroyée concerne les parcelles pour lesquelles les requérants et les intervenants sont en litige, et que cette modification a, selon eux, pour objet de pallier les conséquences qui résultent dans le chef des intervenants du non-respect des prescriptions du permis de lotir telles qu'elles existaient avant leur modification par l'acte attaqué, sanctionné par la Cour d'appel de Bruxelles; qu'ils considèrent dès lors l'acte attaqué comme un permis de régularisation, qui nécessitait une motivation particulière, précise et complète, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant que les intervenants se réfèrent à ce qui a été exposé par la première partie adverse et ajoutent que la motivation de l'acte attaqué, bien que

succincte, révèle un examen complet du dossier, y compris de la réclamation de la seconde requérante, et rencontre les principales objections formulées par Viviane NESBITT; qu'ils reviennent sur l'argument des requérants selon lequel la modification du permis de lotir accordée aurait eu pour objet unique de régulariser une situation contraire aux prescriptions urbanistiques déjà sanctionnée par la Cour d'appel de Bruxelles; que les intervenants estiment qu'un permis de régularisation est généralement défini comme délivré "en vue du maintien de travaux effectués sans permis", alors qu'en l'espèce, la seule construction effectuée sans permis, à savoir un mur à oeillette de plus de 2 mètres de haut, a été détruite suite à l'injonction de la Cour d'appel de Bruxelles; qu'ils n'aperçoivent pas, à défaut pour les requérants de le démontrer, en quoi ils seraient toujours responsables d'une situation existante contraire aux prescriptions urbanistiques et dont l'existence aurait pu influencer sur l'octroi de la modification querellée; qu'ils en concluent que l'acte attaqué ne peut pas être qualifié de permis de régularisation et qu'il n'y avait donc pas lieu d'en aborder la motivation avec une particulière circonspection;

Considérant que dans sa réclamation adressée à la partie adverse par lettre du 5 novembre 2004, la requérante faisait valoir les griefs suivants à l'encontre de la demande de modification du permis de lotir :

- la demande vise à "pallier les conséquences manifestes du permis de lotir tel qu'existant actuellement";
- la modification demandée ne respecte pas le bon aménagement des lieux;
- l'autorité doit tenir compte de la situation existante, étant que tous les immeubles sont déjà construits;
- "l'objet de la demande de modification du permis de lotir a pour but la sauvegarde des intérêts purement personnels des conjoints STOLFO-DEJARDIN";
- la modification sollicitée entraînera un enclavement partiel des maisons déjà construites et une perte substantielle de luminosité à l'arrière des maisons érigées sur le lotissement;

Considérant que la partie adverse doit, pour satisfaire à l'obligation de motivation résultant de la loi du 29 juillet 1991 précitée, exposer les motifs de fait et de droit qui fondent la décision prise; qu'en outre, si elle ne doit pas répondre à toutes et chacune des réclamations formulées lors de la procédure de délivrance du permis, il

faut que les réclamants puissent trouver dans la motivation de l'acte les raisons qui, en justifiant celui-ci, justifient en même temps la circonstance que l'autorité n'a pas suivi lesdites réclamations;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué relève que "le propriétaire du lot 22 a introduit une réclamation" et contient la motivation suivante :

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

Considérant que la demande ne déroge pas aux prescriptions générales du plan particulier d'aménagement qui couvre le lotissement;

Considérant que le permis de lotir initial prévoyait une profondeur de bâtisse entre 10 et 12 m pour les lots n^{os} 13 à 110, et que la demande actuelle consiste donc à revenir à la profondeur de construction initialement prévue;

Considérant qu'il s'agit d'un lotissement comportant des habitations groupées, par bloc de 6, et que, dans un souci de bon aménagement des lieux, la demande est introduite pour 2 groupes d'habitations situés côte à côte";

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement mentionne à plusieurs reprises qu'il s'agit d'un "immeuble déjà construit" et de la "régularisation d'une situation existante"; que ce caractère de "permis de régularisation" pour une habitation, celle des intervenants, faisait l'objet de l'un des points de la réclamation de la requérante; qu'au surplus, l'objet même de la "régularisation" n'est aucunement clairement défini : s'agit-il de la terrasse de l'immeuble des intervenants ou du brise-vue autorisé par le permis d'urbanisme du 24 septembre 2004, sans compter que la seule modification d'un permis de lotir ne peut, en soi, régulariser des situations de fait existantes et irrégulières;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué est non seulement laconique mais lacunaire, la mention selon laquelle il s'agit de revenir à la profondeur de bâtisse initiale ne justifiant en rien l'acte attaqué dès lors que tous les immeubles ont été construits après que la profondeur de bâtisse fut modifiée et limitée entre 8 et 10 mètres; qu'il s'ensuit que l'acte attaqué ne contient aucune motivation quant au bon aménagement des lieux;

Considérant que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

Est annulée la décision du 17 décembre 2004 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tubize accordant la modification du permis de lotir demandée par Robert STOLFO et France DEJARDIN, et consistant à porter la profondeur de bâtisse des lots 19 à 30 de 10 à 12 mètres dans le périmètre du lotissement du Stierbecq à Tubize;

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la commune de Tubize à concurrence de 350 euros, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 250 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le premier avril deux mille dix par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{elle}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.