

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 202.727 du 1^{er} avril 2010

A. 159.661/XIII-3638

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

contre :

la Commune de Tubize,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas Dubois, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre.

Parties intervenantes :

1. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles,
2. **STOLFO** Robert,
3. **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 du permis d'urbanisme du 25 septembre 2004 délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tubize à

Robert STOLFO et à son épouse, France DEJARDIN, domiciliés rue du Midi 25 à Tubize, les autorisant à placer un brise-vue au niveau de leur terrasse à l'arrière de leur habitation;

Vu les deux requêtes introduites les 11 et 23 mai 2005 par lesquelles la Région wallonne, d'une part, Robert STOLFO et France DEJARDIN, d'autre part, demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 24 mai 2005 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires 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, comparaisant pour les parties requérantes, Me Matthieu GUIOT, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, Me Yvan TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la première partie intervenante, et Mes Corinne MALGAUD et François VISEUR, loco Me S. DEPRE, avocats, comparaisant pour les deuxième et troisième parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, 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 se présentent comme suit :

1. Depuis le début des années 1990, un litige oppose David JONES et Viviane NESBITT, propriétaires de la 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 construit 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, depuis leur terrasse, 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 avant dire droit du Juge de Paix du canton de Tubize du 25 juin 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 [les consorts STOLFO-DEJARDIN] d'avoir une vue directe sur le fonds des demandeurs [les consorts JONES-NESBITT] (article 678 du Code civil)", que "s'il était fait droit à la proposition des défendeurs de placer une vitre opaque, l'illégalité de la terrasse litigieuse disparaîtrait puisqu'elle serait alors conforme à l'article 678 du Code civil" et qu'"Avant dire droit, invitons les défendeurs à s'expliquer sur la nature exacte de la vitre qui serait placée par leurs soins sur la terrasse, et notamment ses dimensions, son aspect,... ainsi que sur les prescriptions urbanistiques, notamment les règlements communaux et les prescriptions du lotissement, ainsi que sur les dispositions du code rural, susceptibles de permettre le placement d'une telle vitre, et les conditions (permis d'urbanisme, distance à respecter,...) auxquelles il pourrait être autorisé (...)".

2. Les intervenants introduisent à une date inconnue une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Tubize, cadastré Tubize, division n° 1, section A n° 204z, en vue de placer un brise-vue à l'arrière de l'habitation. Le récépissé de la demande de permis est signé le 14 septembre 2004.

3. A la suite d'une demande du service d'urbanisme de la commune de Tubize, la direction de Wavre de la Direction générale de l'Aménagement du territoire,

du Logement et du Patrimoine (D.G.A.T.L.P.) de la Région wallonne indique dans une télécopie du 9 septembre 2004 que l'on pourrait qualifier ces «brise-vues» de clôtures. Celles-ci peuvent être installées en zone de jardins, sans déro [lire dérogations] ni modification. Il reste que le permis pour la terrasse avec escaliers n'est peut-être pas conforme à cette zone. Mais permis délivré et situation existante depuis plusieurs années =} permis normal".

4. Le 25 septembre 2004, la partie adverse délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il est rédigé comme suit :

" LE COLLEGE,

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 Mme STOLFO - DEJARDIN demeurant Rue du Midi 25 à 1480 TUBIZÉ ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Tubize, cadastré Tubize, division n^o 1, section A n^o 204z, en vue de placer des brises-vues à l'arrière de l'habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- Déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 15/09/2004;

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 dans le périmètre du plan communal d'aménagement dénommé «P.C.A. n^o 111 - 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 le bien est situé sur le lot n^o 23 dans le périmètre du lotissement n^o 310/GL/020 non périmé autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 10/09/1965;

Considérant le règlement général sur les bâtisses applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de la décision du Conseil communal du 26 mars 1927;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 19 décembre 1989 pour la construction d'une maison unifamiliale, de type « bel étage » et comportant une terrasse au niveau du premier, pour ce lot n^o 23;

Considérant que cette demande de placement de «brises-vues» fait suite à un jugement rendu par la Justice de Paix en date du 25 juin 2004;

Considérant l'avis remis par le Service Juridique de la DGATLP-Direction de Wavre, ce 09/09/04, qualifiant ces «brises-vues» de clôtures, par conséquent élément pouvant être installé en zone de jardins;

Considérant que les éléments constitutifs de cette clôture ne sont pas contraires aux prescriptions du lotissement;

Vu l'article 263, 7° du CWATUP;

Considérant l'accord du Service Technique pour l'exonération du paiement de la caution voirie;

Vu la décision prise par le Collège en date du 17 septembre 2004 de reporter le dossier;

Considérant la discussion entre le Secrétaire communal et la responsable du Service Urbanisme relative à la possibilité d'octroi d'un tel permis;

A l'unanimité des membres présents;

Décide :

Article 1. D'autoriser M. et M^{me} STOLFO - DEJARDIN à placer des brise-vues au niveau de leur terrasse située à l'arrière de l'habitation située rue du Midi n° 25. Les titulaires du permis devront demander en temps opportun, que leur soient données sur place, par un délégué communal, les indications nécessaires tant pour la bâtisse que pour l'alignement. (...)"

Il s'agit de l'acte attaqué.

5. Par un courrier du 23 septembre 2004, réceptionné le 28 septembre 2004, le conseil des consorts JONES-NESBITT écrit à la commune de Tubize pour lui faire part de son opposition à la délivrance du permis d'urbanisme demandé et demande de bien vouloir tenir compte de ce courrier dans le cadre de la procédure de demande de permis.

6. Le 17 décembre 2004, la partie adverse adopte une décision d'octroi de modification du permis de lotir applicable à l'habitation litigieuse, demandée par les consorts STOLFO-DEJARDIN, et visant à modifier la profondeur de bâtisse des lots 19 à 30 - c'est-à-dire notamment les lots des consorts STOLFO-DEJARDIN et JONES-NESBITT - en la portant de 10 à 12 mètres.

Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire n° G/A. 159.658/XIII-3.637 qui est annulé par l'arrêt n° 202.726 du 1^{er} avril 2010.

Considérant que les intervenants s'interrogent sur l'intérêt au recours des requérants, dans la mesure où ceux-ci contestent non pas les modalités suivant

lesquelles le permis querellé autorise la pose d'une vitre translucide mais bien le principe même de la pose d'une telle vitre; qu'ils font valoir que l'intérêt au recours est extrêmement ténu dès lors que le placement de la vitre translucide n'occasionnerait qu'une perte minime de luminosité pour les requérants, outre que cette solution a été consacrée par le juge de paix comme étant la plus adaptée; qu'ils rappellent que si la qualité de voisin immédiat suffit à justifier l'intérêt au recours, le Conseil d'Etat peut le prendre en compte selon les circonstances de la cause; qu'ils estiment que l'intérêt des requérants serait illégitime s'il avait pour objectif de ne laisser comme solution possible au litige, qui dure depuis des années, que celle de la destruction de la terrasse de leur habitation, solution qui a été jugée constitutive d'un abus de droit par le juge de paix; qu'ils considèrent dès lors que l'annulation de l'acte attaqué conduirait à interférer avec l'exercice du pouvoir judiciaire, puisqu'elle exclurait la solution retenue par le Juge de Paix du canton de Tubize et ne lui laisserait comme solution que d'ordonner la démolition de la terrasse qu'il a pourtant jugée comme étant constitutive d'un abus de droit;

Considérant que la qualité de voisin immédiat suffit à fonder l'intérêt au recours, sans que le requérant n'ait à exposer davantage son intérêt; qu'en l'espèce, l'intérêt au recours sur cette base est établi; qu'il est par ailleurs inexact d'affirmer qu'un arrêt d'annulation de l'acte attaqué serait incompatible avec la solution retenue par le Juge de Paix du canton de Tubize dès lors que celui-ci a, dans un jugement "avant-dire-droit", invité les consorts STOLFO-DEJARDIN "à s'expliquer sur la nature exacte de la vitre qui serait placée par leurs soins sur la terrasse, et notamment ses dimensions, son aspect,... ainsi que sur les prescriptions urbanistiques, notamment les règlements communaux et les prescriptions du lotissement, ainsi que sur les dispositions du code rural, susceptibles de permettre le placement d'une telle vitre, et les conditions (permis d'urbanisme, distance à respecter,...) auxquelles il pourrait être autorisé", ce qui ne signifie pas que le juge de paix considère le placement de la vitre translucide comme étant la seule solution mais bien qu'il ne la soutiendrait que si elle s'avère compatible avec les prescriptions urbanistiques en vigueur, cette question constituant l'objet du moyen examiné ci-après; que l'exception ne peut-être retenue;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation de l'article 92 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des prescriptions d'urbanisme régissant le lotissement où est sise la parcelle concernée par le permis d'urbanisme, plus particulièrement le point 3, page 2, annexe 1B, "zone de jardin" n°c, de l'article 263, 7° du CWATUP, de la violation de l'autorité de chose jugée, de l'erreur dans la motivation et de l'excès de pouvoir; qu'ils font valoir que la paroi en verre autorisée par l'acte attaqué, érigée

jusqu'à une hauteur de 4,27 mètres, viole le point 3, page 2, annexe 1B - zone de jardin n°c des prescriptions d'urbanisme propres au lotissement du Stierbecq, texte réglementaire applicable en l'espèce, qui précise que "lorsque le plan prévoit des constructions groupées, des murs oeillères ne dépassant pas 2 m de hauteur et 3 m de profondeur sont autorisés à l'arrière des constructions, dans la prolongation du mur mitoyen entre deux bâtiments"; qu'ils rappellent que la Cour d'appel de Bruxelles, dans son arrêt du 18 février 1999, a décidé que leur demande de démolition du mur oeillère érigé par les consorts STOLFO-DEJARDIN était fondée dans la mesure où ce mur dépassait les limites autorisées par les prescriptions urbanistiques précitées; qu'ils considèrent dès lors que le placement de cette vitre opaque encadrée d'aluminium d'une hauteur totale de 4,27 mètres, viole l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt du 18 février 1999 précité; que par ailleurs, ils soutiennent que le brise-vue autorisé ne peut pas être qualifié de "clôture" pouvant être installée en zone de jardins; qu'enfin, ils affirment que le permis d'urbanisme attaqué ne peut pas se fonder sur l'existence d'une modification du permis de lotir, celle-ci ayant été autorisée le 17 décembre 2004 alors que l'acte attaqué a été adopté le 25 septembre 2004;

Considérant qu'en réplique, les requérants soutiennent que la volonté du lotisseur a été de limiter les infrastructures susceptibles de séparer les bâtiments mitoyens (à l'arrière) en contenant celles-ci dans les limites compatibles avec la notion de bon aménagement des lieux et d'esthétique, à savoir 2 mètres de hauteur et 3 mètres de profondeur, soit une superficie totale de 6 m²; qu'ils estiment qu'un mur de brique d'une profondeur de 3 mètres et d'une hauteur de 2 mètres surmonté d'une structure en verre translucide d'une largeur de 1,20 mètre et d'une hauteur totale de 2,57 mètres doit être qualifié de similaire à la notion de "mur oeillère" au sens des prescriptions urbanistiques du lotissement du Stierbecq; que, selon eux, considérer ce verre opaque comme une "clôture" reviendrait à donner une vision "extensive" de la notion de clôture, ce qui ne peut être accepté; qu'ils reprennent le prescrit des articles 262 et 263, 7°, du CWATUP pour démontrer que le brise-vue qui est autorisé ne répond manifestement pas aux définitions de la notion de "clôture" donnée dans ces articles; que par ailleurs, ils réaffirment que l'acte attaqué viole l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles du 18 février 1999 puisque la pose de la vitre opaque violerait à nouveau les prescriptions du lotissement, c'est-à-dire la base juridique prise en considération dans le cadre de l'arrêt de la Cour d'appel précité; qu'ils relèvent ensuite qu'il est étrange que les consorts STOLFO-DEJARDIN sollicitent une modification du permis de lotir, modification qui n'est pas nécessaire à une transformation de leur habitation, si ce n'est précisément pour permettre la mise en place de l'infrastructure autorisée par le permis attaqué; qu'ils allèguent que cette

demande de modification a été introduite sur le vu du caractère "pour le moins incertain" de la régularité de l'acte attaqué;

Considérant que dans leur dernier mémoire, les requérants font état de ce qu'il existe différents types de mur, tels des murs translucides, et que le brise-vue litigieux qui se substitue à un mur oeillère qui ne respectait pas les prescriptions d'urbanisme du lotissement et dont la démolition a été ordonnée par la Cour d'appel de Bruxelles, est lui aussi irrégulier;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est contesté par aucune des parties que le point 3, page 2, annexe 1B - zone de jardin n°c des prescriptions d'urbanisme propres au lotissement du Stierbecq, est un texte réglementaire applicable à l'immeuble qui fait l'objet du permis d'urbanisme attaqué, qui précise que "lorsque le plan prévoit des constructions groupées, des murs oeillères ne dépassant pas 2 m de hauteur et 3 m de profondeur sont autorisés à l'arrière des constructions, dans la prolongation du mur mitoyen entre deux bâtiments";

Considérant que, à défaut d'une définition spécifique du "mur oeillère", il y a lieu de se référer au sens commun du terme; qu'est un mur l'"ouvrage de maçonnerie qui s'élève verticalement ou obliquement sur une certaine longueur et qui sert à enclore, à séparer des espaces ou à supporter une poussée" (dictionnaire Grand Robert); qu'est un mur oeillère un mur, au sens défini ci-avant, qui constitue une "oeillère", c'est à dire qui est destiné à empêcher de voir sur le côté;

Considérant qu'en l'espèce, la cloison qui fait l'objet du permis d'urbanisme attaqué est un panneau de polycarbonate double paroi translucide; qu'il ne constitue pas un ouvrage de maçonnerie et n'est donc pas un mur au sens précité; que, ce faisant, il ne tombe pas sous le coup de la prescription d'urbanisme régissant le lotissement, telle qu'elle est visée au moyen; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 725 euros, sont mis à la charge des requérants.

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.