

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 205.748 du 24 juin 2010

A. 166.136/XIII-3893

En cause : **LIEVENS** Marion,
ayant élu domicile chez
Me André DONNET, avocat,
place du Pilon 17
7191 Ecaussinnes,

contre :

la Commune de Tubize.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 septembre 2005 par Marion LIEVENS qui demande l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tubize du 8 juillet 2005 décidant d'octroyer à Monsieur et Madame EL MARIAMI-EL YOUSSEFI un permis d'urbanisme relatif à un immeuble situé rue de Mons 180 à Tubize, cadastré Tubize, division n° 1, section C, n° 329y4, ayant pour objet la démolition d'une annexe située à l'arrière d'une habitation, l'agrandissement de l'habitation par l'adjonction d'une annexe en façade arrière, le placement de trois velux et l'aménagement de deux chambres sous toiture sous conditions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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 de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 18 mai 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 juin 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en ses observations, Me Chr. VAN GANSEN, loco Me G. HERMANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante;

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 utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 17 janvier 2005, René MATTOT, architecte, introduit au nom et pour le compte de Mourad EL MARIAMI et Souad EL YOUSSEFI une demande de permis d'urbanisme concernant la parcelle située au n/ 180 de la rue de Mons à Tubize, visant à "la construction en annexe d'une cuisine et d'une chambre".

Le récépissé du dépôt du dossier complet est délivré le 31 mai 2005.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles. Selon la partie adverse, non contredite par la requérante, il serait inclus dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° VI.

2. Le 23 juin 2005, le conseil de la requérante, voisine du projet, s'informe par courrier auprès de l'autorité communale quant aux modalités de la demande. Il est accusé réception de ce courrier par la commune de Tubize par une lettre du 29 juin 2005.

3. Le 8 juillet 2005, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il est rédigé, notamment, comme suit :

" [...]

Considérant que M. et M^{me} El Mariami - El Youssfi demeurant Rue de Mons, 180 à 1480 Tubize ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Tubize, cadastré Tubize, division n/ 1, section C n/329y4, en vue de démolir

l'annexe située à l'arrière de l'habitation et agrandir l'habitation par l'adjonction d'une annexe en façade arrière + placement de 3 vélux et aménagement de 2 chambres dans la toiture;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 31/05/2005;

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 habitations continues 2 étages + zone de cours et jardins dans le périmètre du plan communal d'aménagement dénommé P.C.A. n° VI approuvé par arrêté royal du 6/11/1956 et modifié le 28/11/1963 (Réf. "Narmonds-Ponts"), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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;

Considérant qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3/ et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

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

Considérant que le projet répond aux prescriptions du P.C.A. et est fortement similaire au projet délivré le 6/8/2004 à Monsieur Saïd El Youssfi, propriétaire du 178 Rue de Mons (PU n° 2004/079);

Considérant que des vues droites et obliques sont occasionnées par ce projet d'extension;

A l'unanimité des membres présents;

Décide :

Article 1. — Le permis d'urbanisme sollicité par M. et M^{me} El Mariami - El Youssfi est octroyé; Les titulaires du permis devront :

- respecter le Code civil en matière de vues droites et obliques en portant la hauteur du mur écran côté arrière droit à 1,90 m et ne pas utiliser le balcon situé au dernier niveau projeté;
- 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.

4. Le 15 juillet 2005, le conseil de la requérante réitère sa demande formulée par courrier du 23 juin 2005. La commune de Tubize lui répond par un courrier du 19 juillet 2005, réceptionné le 20 juillet 2005, et lui communique le dossier administratif.

5. Par une lettre du 4 août 2005, le conseil de la requérante conteste le permis octroyé et demande à l'autorité communale de lui faire savoir "dans quelle mesure le projet soum[is] [...] ne se trouvait pas être dérogoire au regard du P.C.A. [lire : plan communal d'aménagement] et du règlement communal sur les bâtisses" et de "rectifier" l'acte attaqué. La commune de Tubize répond à ce courrier par une lettre du 7 septembre 2005, notamment, comme suit :

- " - Le projet dont référence sous rubrique respecte bien le prescrit du P.C.A.;
- Le permis a été notifié et dès lors, il n'est plus possible de revenir sur la décision prise le 8 juillet 2005".

6. Par un autre courrier du 4 août 2005, le conseil de la requérante sollicite auprès de l'architecte du projet une rectification des plans. L'architecte répond par un courrier du 14 septembre 2005 et adresse une copie de plans modificatifs relatifs à la suppression de la saillie du second étage.

7. Dans un courrier du 20 février 2006, la partie adverse informe le Conseil d'Etat du dépôt d'une nouvelle demande de permis concernant l'immeuble litigieux, pour laquelle elle a délivré un récépissé le 20 janvier 2006. Cette nouvelle demande vise, d'après les plans fournis, à supprimer la terrasse envisagée à l'étage supérieur de l'habitation et à prolonger le mur mitoyen séparant la parcelle du bénéficiaire du permis de celle de la requérante.

8. Par un courrier du 9 février 2010, la partie adverse informe que cette nouvelle demande de permis n'a pas été complétée et a par conséquent été déclarée irrecevable. Elle indique en outre qu'à la suite de travaux de bardage réalisés sans permis sur la façade arrière du n° 180 de la rue de Mons, sanctionnés par la commune, une demande de permis de régularisation a été déposée le 10 octobre 2008;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence et de l'insuffisance de la motivation, de l'erreur, de l'illégalité et de la contradiction des motifs, de la violation du principe de bonne administration et du principe de bon aménagement des lieux; qu'elle estime que la partie adverse aurait dû, pour motiver sa décision, solliciter de l'auteur du projet qu'il dépose une notice d'évaluation des incidences complète reprenant les points relatifs à l'esthétique générale du site, à l'intégration du bâtiment au cadre bâti et non bâti, à la compatibilité du projet avec le voisinage et au risque d'autres nuisances éventuelles, points dont il s'imposait de tenir compte dans l'appréciation de la demande de permis; qu'elle relève par ailleurs que le projet litigieux semble conforme au plan

d'aménagement applicable à la parcelle en cause, le P.C.A. n° VI "Narmond-Ponts" adopté par le conseil communal le 28 août 1956, approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956 et modifié le 28 novembre 1963, qui prescrit "en zone d'habitations continues que la limite extrême des bâtiments principaux n'excède pas approximativement 15 mètres"; qu'elle fait valoir néanmoins que chaque projet doit également être envisagé conformément au bon aménagement des lieux et ce même s'il semble conforme aux prescriptions du plan d'aménagement applicable; qu'elle observe, en l'espèce, que ne pouvait pas échapper à l'autorité le fait que le projet litigieux dépasserait de plus de 5 mètres le pignon arrière de sa maison et surplomberait celle-ci sur une hauteur de plus de 9 mètres sur un axe est/sud-est, ce qui entraîne une perte d'ensoleillement pour ses pièces principales de vie; qu'elle conclut dès lors qu'en statuant sur la demande de permis sans s'être davantage informée quant à l'intégration du projet dans le cadre bâti et quant aux nuisances qu'il pourrait engendrer, l'autorité n'avait pas les renseignements nécessaires pour apprécier le bien-fondé du projet; qu'elle estime que la motivation de l'acte attaqué s'avère dès lors irrégulière tant en droit qu'en fait;

Considérant que la partie adverse répond, tout d'abord, que la façade arrière de l'habitation de la requérante est exposée principalement sud-est, de sorte que l'impact effectif de la construction litigieuse en termes de perte d'ensoleillement sera réduit; qu'elle relève en outre que l'apport de luminosité offert par les baies situées latéralement côté gauche devrait garantir à lui seul une luminosité suffisante dans les pièces de vie de la maison de la requérante, et que l'ombre sur la façade arrière de l'habitation de celle-ci provient essentiellement d'un appendice situé à l'opposé de l'extension envisagée par les titulaires de permis; qu'elle signale que la rose des vents dessinée sur le plan annexé au permis est erronée et ne doit pas servir de référence; qu'elle décrit ensuite l'environnement bâti immédiat du projet et constate que la rue où il se situe présente des bâtiments très hétérogènes, ce qui a pour effet de proposer des bâtiments de profondeurs fort différentes et respectant la limite prévue par le P.C.A. n° VI; que, selon elle, ces différentes profondeurs se situent "dans une fourchette comprise entre 10 et 17 m, cette dernière mesure correspondant à la limite arrière de construction de la zone d'habitations continues telle que prévue au P.C.A. n° VI"; qu'elle relève que la construction sise au n° 178 de la rue de Mons a fait l'objet d'une extension fort similaire à celle contestée en l'espèce et constate enfin que l'environnement bâti est très hétérogène; qu'elle y voit une tendance à utiliser la profondeur maximum de construction prévue au P.C.A. et soutient que la construction de la requérante est de type "3 façades" et bénéficie d'un ensoleillement suffisant de par sa situation géographique;

Considérant, qu'en réplique, la requérante conteste que la perte d'ensoleillement engendrée par l'extension voisine soit minime, d'autant que la baie inférieure de son habitation est déjà située en retrait d'1 mètre 35 par rapport aux deux appendices existant au niveau de sa façade arrière, appendices qui sont sans commune mesure avec l'extension projetée qui dépasse de 5 mètres 20 sa construction et plus de 2 mètres pour la partie terrasse; qu'elle affirme au contraire qu'elle sera privée de lumière une bonne partie de la matinée; qu'elle conteste également l'argument de la partie adverse selon lequel le bâti existant est constitué de constructions hétérogènes respectant la profondeur maximale fixée par le P.C.A., alors que l'extension contestée se situe dans un pâti de maison présentant un profil assez homogène composé de trois bâtiments de profondeur quasi identique et de gabarits similaires; qu'elle considère par ailleurs que le fait que le projet respecte la limite de profondeur fixée par le P.C.A. ne suffit pas à dispenser l'autorité d'un examen précis et individualisé des demandes au regard du bâti voisin existant;

Considérant que la seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ne dispense pas l'autorité de son obligation de vérifier s'il peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit et de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux; qu'en l'espèce, la requérante ne conteste pas que le projet autorisé par le permis attaqué respecte les prescriptions du plan communal d'aménagement; que, néanmoins, la motivation de l'acte litigieux en ce qui concerne le bon aménagement des lieux se limite au considérant suivant :

" Considérant que le projet répond aux prescriptions du P.C.A. et est fortement similaire au projet délivré le 6/8/2004 à Monsieur Saïd El Youssef, propriétaire au 178 Rue de Mons (PU n° 2004/079)";

que la motivation en ce qui concerne l'intégration du projet litigieux dans le cadre bâti environnant est insuffisante; qu'en effet, elle ne prend en considération que l'habitation située au n° 178 de la rue de Mons, sans tenir compte de l'habitation voisine de la requérante située au n° 182 de la même rue, alors même que le conseil de cette dernière a fait valoir ses observations et ses critiques relatives au projet à plusieurs reprises au cours de la procédure de délivrance du permis; qu'il ressort clairement de l'analyse du dossier administratif qu'un problème particulier de proximité et de gabarit se pose, de sorte qu'il appartenait à l'autorité administrative de motiver sa décision de manière spécifique quant à la compatibilité du projet litigieux avec le voisinage; que cet examen fait défaut dans le permis attaqué; que la justification apportée par la partie adverse dans son mémoire en réponse, quant à l'intégration adéquate du projet dans le bâti environnant, à la supposer établie, ne figure pas formellement dans le permis attaqué

et ne peut pas remédier au défaut de motivation de l'acte entrepris; qu'en outre, dans son mémoire en réponse, la partie adverse justifie le gabarit de l'extension projetée par le respect des profondeurs autorisées par le P.C.A. n° VI et précise que ces différentes profondeurs se situent "dans une fourchette comprise entre 10 et 17 m, cette dernière mesure correspondant à la limite arrière de construction de la zone d'habitations continues telle que prévue au P.C.A. n° VI"; que, toutefois, ni les données cartographiques du P.C.A. n° VI, ni les prescriptions littérales dudit P.C.A. ne figurent dans le dossier administratif fourni par la partie adverse; que si un extrait de ces prescriptions tant graphiques que littérales a été envoyé à la requérante par la partie adverse et joint à la requête, celles-ci ne permettent aucunement de situer le projet litigieux dans le ressort du P.C.A. n° VI, et par là-même de rendre ses prescriptions littérales applicables au projet en question; qu'au demeurant, au vu des plans annexés aux prescriptions du P.C.A. n° VI "Narmonds-Ponts", publié sur le site "web" de la Région wallonne (DG04), le projet ne figure pas dans le ressort d'un quelconque P.C.A.; que cette information est, d'ailleurs, relayée par la notice d'évaluation des incidences, qui complète en marge de la rubrique "destination du terrain au plan communal d'aménagement (P.C.A.)" par la mention "néant" et qui n'est aucunement contestée dans l'acte attaqué; que, de plus, les mentions relatives à la profondeur de la zone de bâtisse invoquées par la partie adverse ne figurent pas dans les prescriptions du P.C.A. n° VI consultables également sur le web; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 8 juillet 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tubize à Monsieur et Madame EL MARIAMI-EL YOUSSEFI, relatif à un immeuble situé rue de Mons 180 à Tubize, cadastré Tubize, division n° 1, section C, n° 329y4, ayant pour objet la démolition d'une annexe située à l'arrière d'une habitation, l'agrandissement de l'habitation par l'adjonction d'une annexe en façade arrière, le placement de trois velux et l'aménagement de deux chambres sous toiture.

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 vingt-quatre juin deux mille dix par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.