

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 210.167 du 29 décembre 2010

A. 153.269/XIII-3427

En cause : **COLLET** Marc,
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
Quai aux Huîtres 1 B
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

PEETERS Alain,
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 juin 2004 par Marc COLLET qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement du 30 avril 2004, qui, d'une part, retire l'arrêté ministériel du 5 février 2004 accordant au requérant un permis d'urbanisme pour "la régularisation du percement de fenêtres de toitures et du remplacement de tabatières par des fenêtres de toiture sur un bâtiment sis avenue des anciens Combattants, 15 à Chastre et cadastré 3^{ème} division, section C, n/ 262", et, d'autre part, confirme la décision du collège des bourgmestre et échevins de Chastre du 8 juillet 2003 qui refuse ce permis d'urbanisme;

Vu la requête introduite le 17 septembre 2004 par laquelle Alain PEETERS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 30 septembre 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, 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 les derniers mémoires de la partie adverse et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 12 août 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 septembre 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Bernard FRANCIS, avocat, comparaissant pour le requérant, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Francis HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le requérant déclare, sans être contredit, être propriétaire d'une maison d'habitation et d'un terrain sis à Chastre, avenue des Anciens Combattants, 15 et y être domicilié.

Ce terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, du 28 mars 1979.

L'intervenant déclare, sans être non plus contredit, être propriétaire d'une maison d'habitation et d'un terrain sis à Chastre, avenue des Anciens Combattants, 13 et y être domicilié.

2. A une date inconnue, le requérant réalise, sans permis d'urbanisme, des travaux de transformation de sa maison d'habitation. Il s'agit, pour l'essentiel, de la création et du remplacement de fenêtres de toiture et de la prolongation de sa toiture.

A la suite d'une dénonciation par l'intervenant, le collège des bourgmestre et échevins de Chastre invite le requérant, par courrier du 20 septembre 2002, à introduire une demande de permis d'urbanisme pour "régulariser cette situation".

3. Le 18 juin 2003, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de "placer des fenêtres de toiture".

4. Le 24 juin 2003, le juge de paix du second canton de Wavre, saisi par le requérant, rend un jugement par lequel il déboute l'intervenant, demandeur sur reconvention, de son action par laquelle il demande que le requérant soit condamné à "supprimer les ouvertures créées illégalement dans le toit" et à "occulter d'anciennes fenêtres du rez-de-chaussée et du premier étage qui donnent sur l'habitation de M. PEETERS ou, à tout le moins, équiper ces fenêtres de verre dépoli".

5. Le 8 juillet 2003, le collège des bourgmestre et échevins de Chastre refuse le permis d'urbanisme sollicité, pour les motifs suivants :

" Attendu que la demande porte sur la régularisation d'une infraction en matière d'urbanisme à l'origine d'un litige opposant le demandeur à son voisin;
Attendu qu'une action au civil a été entamée;
Vu l'extrait du jugement fourni par le demandeur;
Revu les différents courriers échangés avec le demandeur et le voisin s'estimant lésé;
Considérant que un document photographique non daté en notre possession atteste que contrairement aux indications figurant aux plans, seule une tabatière existait et que le toit du bâtiment a été prolongé sans que le permis actuellement sollicité le mentionne;
Considérant que les multiples percements réalisés en toiture sont de nature à créer un trouble anormal de voisinage par le fait qu'ils génèrent une perte d'intimité pour le voisin direct".

6. Le 17 juillet 2003, le requérant introduit une demande en reconsidération auprès du collège à l'encontre de la décision du 8 juillet 2003.

Par ailleurs, le 11 août 2003, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette même décision. Il est accusé réception de ce recours le 14 août 2003.

7. La Commission d'avis sur les recours donne un avis favorable au projet le 12 janvier 2004, par lequel elle fait sien un avis de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.). Il découle notamment de cet avis que "l'impact urbanistique de la demande est quasi nul" et que "quant au respect du Code civil, il est établi par le jugement produit". A cet avis est jointe une proposition de décision sur le recours dans le sens de l'octroi du permis d'urbanisme sollicité.

8. Se basant sur l'avis de son administration, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement adopte, le 5 février 2004, une décision par laquelle il accorde le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est motivée notamment comme suit :

" [...]

Considérant que l'article 120 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du même Code; que cette Commission a transmis, le 12 janvier 2004, l'avis suivant :

« [...]

Compte tenu de ce que le projet consiste en la régularisation de l'ouverture de deux fenêtres de toiture et le remplacement de quatre tabatières par des fenêtres de toiture;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Chastre;

Vu la proposition de décision favorable conditionnelle déposée lors de l'audience par la DGATLP; que celle-ci souligne que le jugement de la Justice de Paix du Second Canton de Wavre établit que les baies réalisées sont conformes au Code Civil; qu'en outre, la DGATLP estime que l'impact urbanistique de la demande est quasi nul;

Compte tenu de ce que la Commission estime que la motivation développée par l'administration est pertinente; que nonobstant, afin de compléter le dossier, il y a lieu de joindre à ce dernier une coupe longitudinale matérialisant l'emplacement des «vélux» situés en partie supérieure de la toiture;

La Commission émet un avis favorable»;

Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de WAVRE - JODOIGNE - PERWEZ, approuvé par Arrêté royal le 28 mars 1979;

Considérant que la demande est présentée comme visant à régulariser le percement de deux fenêtres de toiture et le remplacement de tabatières existantes par des nouvelles fenêtres de toiture; que le demandeur présente, ainsi, sa requête comme portant sur des actes et travaux de minimales importances;

Vu la décision du 24 juin 2003 de la Justice de Paix du second canton de WAVRE dans le cadre du litige opposant le demandeur à son voisin, Monsieur PEETERS, et ayant trait à diverses nuisances de voisinage;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins refusant le permis d'urbanisme sollicité est principalement fondée sur la nature infractionnelle des fenêtres de toitures visées par la présente demande, ainsi que sur les nuisances que ces baies engendrent pour la propriété voisine;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a déposé au dossier un document photographique où la toiture du bâtiment du demandeur est grevée d'une seule fenêtre, et non des multiples ouvertures telles que renseignées aux plans comme existantes;

Considérant que le demandeur s'est insurgé contre ce document photographique, estimant que ce dernier doit être écarté des débats, car fruit d'une manipulation numérique effectuée par son voisin avec lequel il est en litige devant les tribunaux civils;

Considérant qu'aucun document justifiant l'existence d'ouvertures anciennes en toiture n'a été déposé au dossier par le demandeur;

Considérant qu'à défaut d'éléments probants supplémentaires, il convient de considérer que la foi légitimement due au document photographique déposé par le Collège des Bourgmestre et Echevins n'est pas ébranlée par l'argumentation et les documents déposés au dossier par le demandeur;

Considérant, dès lors, que la présente demande vise la régularisation de plusieurs ouvertures en toiture, et ce sur plusieurs niveaux; que la réalisation de telles ouvertures ne peut être considérée comme la réalisation d'actes et travaux de minimales importances, tels que visés à l'article 263 du Code wallon;

Considérant que la décision de l'autorité compétente ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis;

Considérant que le jugement dont il est question supra établit que les baies réalisées sont conformes au Code civil; que l'impact urbanistique de la demande est quasi nul; que les fenêtres de toiture sont en effet peu perceptibles;

Considérant, vu les éléments présentés, qu'il convient d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité".

9. Le 16 avril 2004, Alain PEETERS introduit un recours devant le Conseil d'Etat à l'encontre de l'arrêté ministériel du 5 février 2004 (A. 150.765/XIII 3347) duquel il s'est désisté (arrêt n° 138.630 du 17 décembre 2004).

10. Le 30 avril 2004, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement adopte un nouvel arrêté, par lequel il "rapporte" l'arrêté ministériel du 5 février 2004 et rejette le recours introduit par le requérant, confirmant donc la décision de refus de permis d'urbanisme du collège des bourgmestre et échevins de Chastre du 8 juillet 2003. Il s'agit de l'acte attaqué, dont l'essentiel de la motivation est reproduit ci-dessous :

" [...]

Vu la requête en annulation au Conseil d'Etat introduite par Monsieur PEETERS en date du 16 avril 2004 à l'encontre de notre décision du 5 février 2004;

Considérant que cette requête contient deux moyens d'annulation; que le premier moyen est notamment pris de l'erreur manifeste d'appréciation dans les motifs; qu'il est en effet reproché à l'autorité d'avoir fondé sa décision en se référant expressément à la décision rendue par le juge de Paix du second canton de WAVRE sans expliquer en quoi elle se ralliait à cette décision et en quoi cette dernière était adéquate en l'espèce; que par ailleurs, le requérant en annulation précise que cette décision est aujourd'hui frappée d'appel;

Considérant qu'un deuxième moyen est pris de la violation de l'article 7 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne en ce que le dossier de demande de permis ne contenait pas de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que tel est effectivement le cas;

Considérant qu'il y a lieu de revoir notre décision en raison de contradictions et d'erreurs d'appréciation dans les motifs; qu'il est dès lors décidé de retirer la décision du 5 février 2004 de l'ordonnancement juridique;

Considérant que le principal motif d'octroi de la décision du 5 février 2004 ne peut être retenu;

Considérant en effet qu'en ce qui concerne la décision de Monsieur le Juge de Paix du second canton de Wavre, outre que celle-ci soit actuellement frappée d'appel, une lecture attentive de cette décision démontre que le juge reconnaît l'existence partielle d'un trouble de voisinage dans le chef de Monsieur PEETERS; que par ailleurs, le juge de Paix ne tranche pas le litige relatif aux servitudes de vues de manière catégorique;

Considérant que la décision du juge de Paix de Wavre stipule que « compte tenu que l'immeuble de Monsieur Peeters est construit à un niveau légèrement supérieur à celui de Monsieur Collet et compte tenu de la position de ces tabatières dans la toiture, il semble qu'il ne puisse en fait être question de vue droite, mais plutôt de vue oblique qui oblige à incliner la tête et n'exige alors qu'une distance de 60 cm au lieu d'un mètre nonante»;

Considérant qu'il apparaît, en réalité, que ce n'est pas l'immeuble de Monsieur PEETERS qui est construit à un niveau supérieur à celui du demandeur de permis d'urbanisme, mais bien l'inverse; que la décision du juge de Paix contient dès lors une erreur de fait dans le fondement de son appréciation; qu'en outre, l'emploi des termes «il semble» ne permet pas d'affirmer la conformité au Code civil des baies réalisées par le demandeur;

Considérant, par ailleurs, que le concept de vue droite doit être appréhendé par rapport à la limite séparative de deux fonds et non par rapport aux maisons d'habitation en tant que telles; que la vue est droite quand l'ouverture par laquelle elle s'exerce est placée de telle façon qu'en la prolongeant fictivement dans la direction de son axe, elle rencontrerait le fonds voisin; qu'ainsi, la zone des vues droites se détermine en élevant deux perpendiculaires depuis les pieds-droits extérieurs des fenêtres (J. HANSENNE, Les servitudes en droit privé, La Charte, 1994, p. 99);

Considérant dès lors que la décision seule du juge de Paix ne peut fonder l'octroi du permis du permis d'urbanisme sollicité par Monsieur COLLET;

Considérant que les documents photographiques du dossier démontrent que l'environnement bâti se caractérise par une homogénéité des inclinaisons des pentes des toitures et de la proportion de ces dernières par rapport à la bâtisse; que mis à part quelques petites exceptions limitées, le bâti environnant est cohérent en termes de gabarit et de volumétrie;

Considérant que ces toitures ne sont dénaturées par aucun élément qui risquerait de perturber leur uniformité et leur unicité, si ce n'est toutefois les conduits de cheminées;

Considérant que le nombre de fenêtres de toit concerné par la présente demande de régularisation frappe au regard des caractéristiques précitées; que si les deux tabatières situées à droite sont relativement discrètes, il n'en va pas de même en ce qui concerne les deux fenêtres de toit de type «VELUX», lesquelles occupent une place relativement importante dans la superficie de la toiture au regard de l'unicité du cadre bâti avoisinant;

Considérant, en outre, qu'il n'existe aucune cohérence concernant la symétrie des fenêtres de toit; que celles-ci sont en effet décentrées par rapport aux tabatières pré-existantes; que la situation infractionnelle ne rencontre dès lors pas les caractéristiques de l'environnement bâti local".

Cette décision est notifiée au requérant par un courrier recommandé à la poste du 3 mai 2004;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 6, 7 et 8 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences en Région wallonne et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, notamment, dans une première branche, il soutient que l'acte attaqué dispose que le dossier de demande ne contenait pas de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, alors que le dossier contenait bien une telle notice; que, selon lui, l'acte attaqué viole donc particulièrement l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 qui prévoit que "l'autorisation ou le refus d'autorisation doit être motivé au regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 2" puisque la notice, en l'espèce, répondait à ces objectifs;

Considérant que la partie adverse répond que le motif pris de l'absence de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'est pas un motif déterminant, mais surabondant de l'acte attaqué; qu'elle expose que l'acte attaqué "déclare" lui-même que le principal motif d'octroi de la décision du 5 février 2004 ne peut être retenu;

Considérant que l'intervenant estime qu'un moyen tiré, comme en l'espèce, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 ne peut se confondre avec un moyen pris de l'appréciation illégale des faits; que, par ailleurs, il fait valoir qu'il convient de faire le départ entre les motifs déterminants et les motifs surabondants d'un acte, dès lors que seule l'illégalité des premiers peut entraîner l'annulation de cet acte et qu'ainsi, il est indispensable d'examiner tous les fondements de la motivation; qu'il affirme qu'en l'espèce, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que celui-ci, après avoir rappelé les deux moyens invoqués par lui dans le cadre du recours en annulation qu'il avait introduit contre l'arrêté ministériel du 5 février 2004, ne retient qu'un motif déterminant : la décision de la justice de paix du second canton de Wavre; que, selon lui, l'essentiel de la décision serait ainsi consacré à ce motif et que, dès lors, l'absence de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement doit être considéré comme un motif surabondant; que, dans son dernier mémoire, il souligne que l'absence de notice n'est mentionnée que comme fondement du deuxième moyen du recours en annulation qu'il avait introduit et que si la décision attaquée mentionne que "tel est effectivement le cas" à propos de la notice, toute la décision est fondée uniquement sur l'appréciation du trouble de voisinage ou de positionnement contraire au Code civil des ouvertures litigieuses dans la maison du requérant; que, selon lui, il est ainsi démontré que la question relative à la notice d'évaluation est totalement subsidiaire et non principale;

Considérant qu'il sera procédé à l'examen de la première branche du premier moyen en même temps qu'à celui du second moyen;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, ainsi que des principes généraux de droit administratif et de légitime confiance, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, et de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée; qu'il expose, en synthèse, que l'autorité a fait naître dans son chef une attente légitime qui a été déçue par l'acte attaqué, puisque celui-ci réforme la première décision qui accordait le permis d'urbanisme sollicité par lui; que, selon lui, l'autorité administrative doit respecter un principe général "de ne pas décevoir la légitime confiance de l'administré (...) fondée sur son attitude antérieure"; qu'il dénonce aussi une erreur

manifeste d'appréciation; qu'il soutient qu'en effet, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué, le juge de paix du second canton de Wavre :

- ne reconnaît pas l'existence partielle d'un trouble de voisinage;
- a apprécié au cas par cas les différentes "ouvertures " qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme et les a estimées légales;
- a tranché ce point de manière définitive, comme cela ressort de la lecture du dispositif du jugement, l'expression "il semble" utilisée par le juge n'étant ainsi qu'une "formule de langage";

qu'il soutient, en outre, que le fait que son immeuble soit situé à un niveau plus haut que celui de son voisin ne change rien, puisque la vue reste oblique; qu'il estime que "l'acte attaqué se place en juridiction d'appel" en statuant sur le concept de vue droite; que, par ailleurs, il allègue qu'en considérant que le projet ne rencontre pas les caractéristiques de l'environnement local, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'à cet égard, il fait valoir que la demande porte sur l'ouverture de deux fenêtres de toiture et le remplacement de quatre tabatières par des fenêtres de toit, que la D.G.A.T.L.P. a estimé que l'impact urbanistique de la demande est quasi nul, qu'il s'agit de travaux de minime importance, que la demande ne nuit nullement au voisinage ou à l'environnement bâti puisque nombre de constructions voisines sont munies de velux du même type, et que les deux velux n'occupent pas une place trop importante dans la superficie de la toiture;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué ne constitue pas un revirement d'attitude mais une attitude plus sage, en considérant que la décision seule du juge de paix ne peut fonder l'acte attaqué; qu'elle rappelle que le Ministre a considéré que les documents photographiques joints au dossier démontrent l'homogénéité de l'environnement bâti, que le nombre de fenêtres concernées par la demande de régularisation frappe et que les deux fenêtres de type velux occupent une place importante dans la superficie de la toiture; qu'elle conclut que le nouvel examen du dossier qu'elle a réalisé a permis de juger que la situation infractionnelle ne rencontre pas les caractéristiques du bâti local;

Considérant que l'intervenant estime que l'acte attaqué expose à suffisance les motifs qui président au revirement d'attitude de la partie adverse; qu'il soutient que la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation, puisque le juge de paix reconnaît, selon lui, l'existence d'un trouble de voisinage, lorsqu'il juge que "le trouble de voisinage de Monsieur PEETERS n'est que partiellement réel" ou que "ce trouble est non excessif" et ce, selon l'intervenant, même si le trouble "n'est pas suffisant pour rendre applicable la théorie des troubles (anormaux) de voisinage"; qu'à

son estime, il en va de même en ce qui concerne l'interprétation faite par la partie adverse de la formule "il semble"; qu'il fait valoir qu'en tout état de cause, la partie de la motivation qui concerne cette formule est précédée de la locution "en outre", ce qui atteste de son caractère surabondant; que, de plus, il relève que le requérant reconnaît que le juge de paix a commis une erreur s'agissant des niveaux; qu'il en déduit qu'il ne peut être reproché à la partie adverse d'avoir relevé cette erreur; qu'il fait valoir, par ailleurs, que la partie adverse a retiré sa première décision pour prendre une nouvelle décision mieux éclairée et qu'il n'est pas démontré qu'une telle attitude viole les principes d'égalité et de continuité; qu'enfin, il affirme que le requérant ne démontre pas que l'acte attaqué contient une erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne l'analyse du bon aménagement des lieux, mais qu'il fait uniquement état de sa propre conception de l'aménagement du territoire et que, de plus, le requérant prétend à tort que l'objet de la demande relève des actes et travaux de minime importance;

Considérant que, dans son dernier mémoire, l'intervenant fait valoir que le jugement du juge de paix a été frappé d'appel et que le tribunal de première instance de Nivelles a sursis à statuer dans l'attente du dépôt par l'expert désigné de son rapport en vue de déterminer la limite entre la propriété du requérant et la sienne; qu'il précise que le plan annexé au rapport, déposé le 12 octobre 2009, montre que le mur de façade latérale de la propriété du requérant se situe à 1,07 mètre de la limite séparative des fonds; qu'il en conclut qu'il n'y a pas la distance légale de 1,90 mètre imposée par le Code civil pour les vues droites ; qu'il en déduit que la partie adverse a fait une correcte application de l'article 678 du Code civil, comme elle a l'obligation de le faire; qu'il rappelle que, selon la Cour de cassation, il faut entendre par vue droite, "celle qui est établie de façon telle qu'il soit possible de mener sur le plan délimité par son ouverture une perpendiculaire qui atteigne en un point quelconque le plan ou l'un des plans élevé verticalement sur la ligne séparative des héritages" (Cass., 21 octobre 1909, Pas., 1909, I, 414); qu'il conclut qu'il s'agit bien de vues droites et que, comme l'atteste le rapport d'expertise, le permis de régularisation ne pouvait être délivré sans violer l'article 678 du Code civil;

Considérant, sur la première branche du premier moyen et sur le second moyen, que l'acte attaqué comporte deux volets; que, d'une part, il retire le permis délivré le 5 février 2004 et, d'autre part, il refuse le permis sollicité;

Considérant qu'il convient dès lors d'examiner en premier lieu la légalité du retrait à l'aune des griefs émis par le requérant;

Considérant que le retrait d'un acte administratif créateur de droit est possible lorsque, d'une part, il est réalisé dans le délai de recours pour excès de pouvoir ou, en cas d'introduction d'un tel recours, jusqu'à la clôture des débats et que, d'autre part, l'acte administratif retiré est illégal; qu'en l'espèce, le retrait litigieux a été opéré alors qu'un recours était pendant devant le Conseil d'Etat; que la première condition est remplie, ce qui n'est pas contesté par le requérant;

Considérant que la partie adverse justifie le retrait de sa décision par son illégalité; qu'elle fonde son raisonnement au départ des moyens énoncés dans la requête en annulation de Alain PEETERS à l'encontre de l'arrêté du 5 février 2004;

Considérant que, d'une part, le Ministre affirme que le dossier de demande de permis ne contient pas de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, comme le soutient Alain PEETERS dans sa requête précitée;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la notice d'évaluation des incidences était jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme, ainsi que cela découle d'ailleurs de l'examen du dossier administratif; que la partie adverse, en décidant que le dossier ne contient pas de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, se prononce sur un élément essentiel de la demande de permis; que l'absence prétendue de notice est à ce point importante que la partie adverse aurait pu et dû refuser le permis pour ce seul motif, conformément à l'article 5, alinéa 2, du décret du 11 septembre 1985 précité, encore applicable à l'espèce; qu'il est donc vain de soutenir qu'il ne s'agissait pas d'un motif déterminant du retrait de l'arrêté du 5 février 2004; que ce motif est pourtant erroné et ne pouvait justifier le retrait de l'arrêté du 5 février 2004; que la première branche du premier moyen est fondée;

Considérant que, d'autre part, l'acte attaqué affirme que "la décision seule du juge de Paix ne peut fonder l'octroi du permis d'urbanisme sollicité par Monsieur COLLET";

Considérant qu'en principe, un permis est délivré sous réserve des droits civils des tiers;

Considérant qu'en vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils, telle qu'une question relative à la propriété d'un bien ou à l'étendue d'une servitude civile, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour en connaître; que, toutefois, le Conseil d'Etat est compétent pour contrôler si une autorité

administrative qui a délivré un permis qui, par exemple, ne respecterait pas les distances légales en matière de vues, fixées par le Code civil, n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux; que, dans le cadre de cet examen, il appartient au Conseil d'Etat d'avoir égard à toute question préalable, fût-elle de droit civil;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort du jugement du juge de paix du second canton de Wavre du 24 juin 2003 que les vues dont il est question sont situées à plus d'un mètre nonante de la limite séparative des fonds du requérant et de l'intervenant; qu'il s'ensuit qu'aux termes de ce jugement, ces vues, qu'elles soient droites ou obliques, sont conformes au prescrit de l'article 678 du Code civil;

Considérant que l'acte attaqué émet trois critiques contre le jugement susmentionné :

- le juge a commis une erreur de fait en ce qui concerne les hauteurs respectives des immeubles;
- le concept de vue droite n'a pas été correctement appréhendé;
- le juge ne tranche pas de manière catégorique le litige relatif aux servitudes;

Considérant que le jugement précité a été frappé d'appel; qu'il ressort d'un rapport d'expertise déposé dans le cadre de l'instance d'appel, que l'habitation du requérant n'est distante en son point le plus rapproché que de 1,07 mètre du fonds de l'intervenant; que la question de la distance des velux, situés dans la pente du toit et donc nécessairement en retrait par rapport au mur de l'habitation, n'a pas encore été résolue; qu'il y a lieu en effet de rappeler, comme le souligne la partie adverse dans l'acte attaqué, que la distance se calcule à partir des pieds droits extérieurs de la fenêtre; que le tribunal de première instance de Nivelles ayant été saisi sur recours, il lui appartiendra de trancher cette question, et non à l'autorité administrative; qu'en effet, quand une question de droit civil se pose dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis et qu'elle donne lieu à un litige judiciaire que l'autorité administrative connaît, celle-ci doit s'abstenir de prendre une position contraire à celle retenue par une décision de justice; que, si cette décision judiciaire n'a autorité de chose jugée qu'entre parties, elle n'en constitue pas moins une réalité judiciaire, certes provisoire en l'espèce, que l'administration ne peut méconnaître; que le second moyen est fondé en ce qu'il vise la décision de retrait;

Considérant, par conséquent, que les deux motifs justifiant le retrait sont illégaux; que la décision de refus de permis d'urbanisme, qui se fonde sur une décision

de retrait illégale, doit par voie de conséquence, être à son tour déclarée illégale; que, dans la mesure exposée ci-avant, les premier et second moyens sont fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 30 avril 2004, qui, d'une part, retire l'arrêté ministériel du 5 février 2004 accordant au requérant un permis d'urbanisme pour "la régularisation du percement de fenêtres de toitures et du remplacement de tabatières par des fenêtres de toiture sur un bâtiment sis avenue des anciens Combattants, 15 à Chastre et cadastré 3^{ème} division, section C, n/ 262", et, d'autre part, confirme la décision du collège des bourgmestre et échevins de Chastre du 8 juillet 2003 qui refuse ce permis d'urbanisme.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-neuf décembre deux mille dix par :

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

M. PAQUES, conseiller d'Etat,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.