CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.789 du 3 mars 2011

A. 168.331/XIII-3994

En cause : **MARCQ** Francis,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

la Ville de Nivelles,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 2 décembre 2005 par Francis MARCQ qui demande l'annulation du permis d'urbanisme accordé le 1er août 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles à Gérard DEBROUX pour la construction d'une extension à l'habitation, sur un bien situé rue du Mistral, 20 à Nivelles et cadastré section C/11, n° 781s;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme 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 la lettre valant dernier mémoire de la partie requérante et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 20 janvier 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 février 2011 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Fr. VISEUR, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 29 juillet 2004, Gérard DEBROUX introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une extension à son habitation, sur un bien situé rue du Mistral, 20 à Nivelles et cadastré section C/11, n° 781s.

2. Le 9 août 2004, le collège des bourgmestre et échevins de Nivelles prononce un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

3. Par une décision du 13 septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis d'urbanisme demandé.

4. Le 30 octobre 2004, le requérant, propriétaire de la maison voisine de celle qui fait l'objet du projet litigieux, introduit devant le Conseil d'Etat un recours en annulation contre le permis d'urbanisme du 13 septembre 2004, enrôlé sous le n° A. 157.017/XIII-3541.

Dans son recours, le requérant soutient ce qui suit :

" La hauteur considérable de l'annexe […] entraînera inévitablement une perte complète de luminosité et d'ensoleillement sur la façade arrière de l'immeuble du requérant et sur une profondeur de plus de 4 m dans son jardin pendant plus de huit mois de l'année, et une perte partielle de luminosité et d'ensoleillement pendant le reste de l'année. L'absence totale d'allusion à cet impact déterminant du projet sur l'immeuble voisin immédiat dans l'acte attaqué constitue une violation manifeste des dispositions vantées en exergue du moyen et est à l'origine d'une erreur manifeste d'appréciation quant à l'intégration de l'extension projetée dans le voisinage immédiat".

Il s'agit de l'unique moyen de ce recours.

5. Par une décision du 1er août 2005, le collège des bourgmestre et échevins procède au retrait du permis d'urbanisme du 13 septembre 2004 "au regard des problèmes de lacunes de motivation énoncés dans la requête en annulation".

Le même jour, le collège octroie un nouveau permis d'urbanisme au demandeur. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé notamment comme suit :

" […] Considérant que Monsieur Gérard DEBROUX a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1400 NIVELLES, rue du Mistral n° 20, cadastré NIV II section C/l1 n° 781s, et ayant pour objet la construction d'une extension à l'habitation;

[…]

Vu la délibération du collège échevinal du 1er août 2005 retirant le permis d'urbanisme du 13 septembre 2004 et relatif à la construction d'une extension à cette habitation;

Considérant que l'affectation résidentielle de ce projet est conforme à la destination générale de la zone considérée;

Vu la configuration du site, notamment le gabarit des habitations du quartier, la profondeur de bâtisse de cet ensemble bâti et le caractère architectural des maisons;

Considérant que l'extension proposée présente une profondeur limitée; qu'en effet les 6,80 mètres supplémentaires portent la profondeur de bâtisse totale à 14,42 mètres; que cette profondeur est tout à fait acceptable;

Considérant que la volumétrie de ce projet d'extension est particulièrement bien étudiée; que l'utilisation d'une faible pente de toiture a pour effet de réduire l'impact sur les parcelles voisines;

Considérant que les percements de baies de ce projet sont étudiés dans le souci d'une intégration cohérente au contexte urbanistique existant, notamment par l'utilisation des rythmes et des dessins identiques à ceux des habitations existantes;

Considérant que l'impact au niveau de l'ensoleillement est limité; que seule l'exposition plein sud réduira la période d'ensoleillement de la terrasse voisine sur une profondeur de 5 mètres; qu'au-delà de cette exposition, il n'est pas à craindre de limitation de l'ensoleillement (c'est-à-dire pour les expositions sud ouest et ouest) ;

Considérant qu'au regard de la faible dimension des pièces de vie existantes, cette extension participera à renforcer et améliorer le caractère résidentiel de cette habitation;

Considérant que les transformations prévues respectent le caractère initial de l'habitation et ne sont pas de nature à compromettre la destination de la zone;

Considérant que cette extension confère à cette habitation une expression architecturale sobre et unitaire;

Considérant que l'utilisation de briques identiques à celles de l'habitation existante participera à homogénéiser cet ensemble bâti;

Considérant qu'aucune autre nuisance environnementale ne sera générée par le projet qui n'a pas pour vocation de modifier fondamentalement le caractère unifamilial de l'habitation du demandeur de permis et par voie de conséquence l'impact environnemental des activités qui s'y développent;

Considérant dès lors, que cette habitation, telle que transformée s'intégrera par son implantation, sa volumétrie et ses matériaux au contexte urbanistique existant et que l'impact du projet environnemental n'est pas de nature à le remettre en cause;

Attendu que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux".

Ce permis est notifié au requérant par courrier daté du 29 septembre 2005 et envoyé le lendemain;

Considérant que le requérant prend un moyen unique d'une erreur manifeste d'appréciation, d'une erreur de fait, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte attaqué, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que des articles 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; qu'il estime que l'acte attaqué apprécie de manière complètement erronée l'impact de la construction autorisée sur sa propriété; qu'il se prévaut de deux rapports d'experts qui analysent les répercussions du projet en termes d'ensoleillement de sa propriété; que le premier de ces rapports indique notamment ce qui suit :

" A l'arrière, au niveau de la terrasse et du jardin. Diminution importante de luminosité intérieure et manque d'ensoleillement. Le mur, en façade arrière, est orienté ouest. L'amenée de soleil ne peut donc se faire que par le côté sud-ouest, soit par le côté de la nouvelle extension. L'occupant est donc privé du confort et de la luminosité antérieure dont il jouissait au rez-de-chaussée et au bel étage";

que le second rapport, auquel sont jointes diverses projections de l'ensoleillement sur la parcelle du requérant, indique notamment ce qui suit :

" Les plans dressés suite au relevé topographique (annexés) démontrent que le requérant souffre d'une perte indubitable d'ensoleillement au niveau de la terrasse, d'une partie du jardin ainsi qu'au niveau du mur, en façade arrière. Ceci entraîne également une perte de luminosité intérieure non négligeable au niveau du rez-de-chaussée et premier étage, principalement. En effet, l'orientation OUEST de la façade arrière fait que la luminosité ne peut être amenée que par le SUD et SUD-OUEST, côté de la nouvelle extension";

que le requérant soutient que la partie adverse procède à une analyse complètement erronée de l'impact du projet sur l'ensoleillement de la propriété voisine, en ce qu'elle indique dans l'acte attaqué "que l'impact au niveau de l'ensoleillement est limité; que seule l'exposition plein sud réduira la période d'ensoleillement de la terrasse voisine sur une profondeur de 5 mètres; qu'au-delà de cette exposition, il

n'est pas à craindre de limitation de l'ensoleillement (c'est-à-dire pour les expositions sud ouest et ouest)";

Considérant que la partie adverse répond qu'il ressort de schémas de simulation d'ensoleillement qu'elle dépose que l'ombre portée des volumes principaux des habitations existantes est très importante, que l'ombre portée par l'annexe est entièrement absorbée par l'ombre projetée par les bâtiments principaux avant midi, que l'ombre portée par l'annexe n'affecte la zone de terrasse que sur une profondeur de 5 mètres maximum au moment du solstice d'hiver et diminue au fur et à mesure de l'avancement de l'après-midi; qu'elle précise que la motivation de l'acte attaqué a été réalisée sur la base de ces schémas; qu'elle conclut que c'est à juste titre qu'elle a considéré que l'impact sur l'ensoleillement est limité et que seule l'exposition plein sud réduit l'ensoleillement de la terrasse voisine sur une profondeur de 5 mètres; que la partie adverse estime aussi que le second rapport d'expertise déposé par le requérant relève d'un parti pris, dans la mesure où aucun calcul d'ensoleillement n'est réalisé avant midi et que les conclusions y sont subjectives et manifestement exagérées;

Considérant que le requérant réplique que l'insuffisance de la motivation formelle du permis d'urbanisme du 13 septembre 2004 en ce qui concerne l'ensoleillement avait déjà été mise en cause dans le recours introduit contre ce permis; qu'il rappelle que le moyen ne porte que sur la motivation de l'acte attaqué en ce qu'il concerne cet ensoleillement; qu'il relève que les qualités de l'auteur des schémas déposés par la partie adverse ne sont pas précisées, mais que les relevés d'ensoleillement dressés par son expert et ceux de la partie adverse correspondent en grande partie; qu'il précise qu'il n'a déposé aucun calcul pour la période d'avant-midi car il lui paraît évident que les bâtiments existants portent ombrage le matin sur les jardins et façades arrière, ce qui rend totalement inutile le moindre développement quant à cette période de la journée; qu'il dépose un rapport complémentaire du bureau d'études qui a rédigé le second rapport déposé avec la requête en annulation; que l'expert y indique, notamment, en ce qui concerne la profondeur maximale de l'ombre projetée au solstice d'hiver, ne pas comprendre "d'où sorte[nt] ces «5 m»"; que cet expert ajoute ce qui suit :

> " Selon moi, même si nous prenions le rapport de la partie adverse et que nous supposions une échelle 1/200 (celle-ci n'étant pas notée sur le plan), nous arriverions à une profondeur légèrement supérieure à 6 m. Le rapport établi par le bureau nous amène à 7 m minimum";

que le requérant relève, en outre, que les schémas utilisés par la partie adverse sont datés du 21 mars 2006, soit six jours avant le dépôt du mémoire en réponse et sept mois après la délivrance de l'acte attaqué; qu'il en résulterait, selon lui, que la partie adverse n'a pas tenu compte de manière circonstanciée de sa situation du point de

vue de l'ensoleillement; qu'il estime encore que la motivation de l'acte attaqué aurait dû être renforcée en raison de ce qu'il s'agit d'un permis de régularisation; qu'il expose enfin que les réductions d'ensoleillement ne sont pas limitées à l'exposition plein sud et que cette limitation n'est pas d'une profondeur de cinq mètres, mais plutôt de six à sept mètres;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse soutient que la question de l'impact du projet sur l'ensoleillement n'a pas été la seule raison du retrait, mais que l'autorité a souhaité refaire l'ensemble de la motivation; qu'elle reproduit cette motivation et observe que le problème de l'ensoleillement est examiné; qu'elle ajoute que les schémas d'ensoleillement qu'elle a déposés sont signés par Madame HEYVAERT, employée auprès de ses services; qu'elle estime que le fait que les schémas déposés ont été versés au dossier après l'adoption de l'acte attaqué est sans importance puisque ceux-ci ne sont pas exigés par le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et que leur contenu n'a été reporté par écrit que dans le but d'exposer au Conseil d'Etat le raisonnement suivi par la partie adverse pour conclure au caractère limité de l'impact de la construction projetée sur la propriété du requérant, et non pour combler une lacune du dossier; qu'elle explique que les plans produits par le demandeur étaient très clairs et qu'elle s'est fondée sur ceux-ci pour procéder à l'appréciation de l'ensoleillement; qu'elle estime que le dossier n'était pas lacunaire et lui a bien permis de statuer en connaissance de cause; qu'elle maintient qu'au-delà de 5 mètres, il n'est pas à craindre de limitation d'ensoleillement; que la partie adverse note que l'expert choisi par le requérant ne fait pas une analyse différente et que s'il estime que la portée maximale de la construction est de 6 ou 7 mètres, au lieu de 5 mètres, il ne s'agit pas moins d'une portée maximale au solstice d'hiver, de sorte qu'en considérant que "l'impact au niveau de l'ensoleillement est limité", elle n'a pas commis une erreur à ce point évidente et grave qu'elle constituerait une illégalité; qu'elle conclut qu'elle n'a pas commis d'erreur de fait ou d'erreur manifeste et que les motifs et la motivation de l'acte attaqué sont suffisants;

Considérant que tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif;

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1er de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier

qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; qu'une décision motivée par des affirmations non étayées par le dossier administratif n'est pas adéquatement motivée;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué contient la motivation suivante :

" […] que l'impact au niveau de l'ensoleillement est limité; que seule l'exposition plein sud réduira la période d'ensoleillement de la terrasse voisine sur une profondeur de 5 mètres; qu'au-delà de cette exposition, il n'est pas à craindre de limitation de l'ensoleillement (c'est-à-dire pour les expositions sud ouest et ouest)";

Considérant que le dossier administratif ne contient aucun élément contemporain de la décision qui vient étayer cette affirmation alors que l'impact du projet sur l'ensoleillement de la propriété du requérant avait fait l'objet de réclamations de sa part contre le précédent permis retiré à la suite de son recours au Conseil d'Etat;

Considérant que le document rédigé par le second expert fait apparaître que l'ensoleillement limité par la construction autorisée sera aussi celui qui est amené par le sud et le sud-ouest et non uniquement celui qui vient de l'exposition plein sud comme l'affirme la partie adverse; que l'exactitude de ces constatations n'est pas contestée par la partie adverse qui reconnaît dans son mémoire en réponse que "[l']ombre portée par l'extension contestée sur la façade arrière de l'habitation voisine est limitée sur une période de l'après-midi" et que "[l]a portée maximale s'observe au solstice d'hiver et n'affecte que la zone de terrasse proche de l'habitation sur une profondeur de 5 mètres maximum dans le jardin et diminue au fur et à mesure de l'avancement de l'après-midi […]"; que la motivation de l'acte attaqué révèle donc une erreur dans la représentation des faits;

Considérant que, sur une erreur de fait, le contrôle de légalité est complet; que la limitation du contrôle juridictionnel à l'erreur manifeste n'a lieu que lorsqu'il s'agit de censurer l'exercice du pouvoir discrétionnaire; que le pouvoir discrétionnaire ne s'exerce valablement que sur des faits qui sont d'abord établis; qu'en l'espèce, cette erreur dans la représentation de la situation de fait suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué; qu'elle ne peut, en effet, fonder un exercice correct du pouvoir discrétionnaire d'apprécier les inconvénients de voisinage liés à la construction qui doivent être supportés par le requérant, notamment dans l'après-midi; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme accordé le 1er août 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles à Gérard DEBROUX pour la construction d'une extension à l'habitation, sur un bien situé rue du Mistral, 20 à Nivelles et cadastré section C/11, n° 781s.

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 XIIIe chambre, le trois mars deux mille onze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.