CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.135 du 20 février 2012

A. 201.887/XIII-6011

En cause : **COULON** Jacky,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Commune de Braine-l'Alleud.

Parties intervenantes :

1. **PIROTTE** Jean,
2. **MULLER** Edith,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Thierry RADELET, avocat,
avenue Léon Jourez 73
1420 Braine-l'Alleud.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 28 septembre 2011 par Jacky COULON qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 1er juillet 2011 par le collège communal de Braine-l'Alleud à Jean PIROTTE et Edith MULLER en vue d'agrandir et de transformer une habitation située rue des Chardonnerets, 36 à Braine-l'Alleud et cadastrée division 4, section E, n° 511;

Vu la requête introduite le 14 octobre 2011 par laquelle Jean PIROTTE et Edith MULLER demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^me^ FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 décembre 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 11 janvier 2012 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. LECLERCQ, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me J. BOUILLARD, loco Me Th. RADELET, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ FRANCK, premier 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 2 mai 2011, Jean PIROTTE et Edith MULLER introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue d'étendre et de transformer leur habitation sise rue des Chardonnerets, 36 à Braine-l'Alleud.

La demande concerne principalement le réaménagement du rez-de-chaussée.

Le projet consiste à remplacer une véranda vétuste par une extension plus vaste, à toit plat, inaccessible et percé d'une verrière. L'espace de vie ainsi créé servira de cuisine et de salle à manger, les pièces ayant préalablement cet usage étant notamment réaffectées en salon, bureau et vestiaire.

2. Le requérant est voisin immédiat des consorts PIROTTE-MULLER.

3. Au vu des plans et des photos produites par les parties requérante et adverse, la véranda à démolir a une profondeur d'environ 2,14 mètres (plus un petit réduit en saillie d'environ 1 mètre sur 1 mètre), et un toit vitré incliné qui culmine à un peu plus de trois mètres. L'extension à construire aura quant à elle 3,81 mètres de profondeur soit 1,67 mètres de plus que l'ancienne et sera pourvue d'un toit qui ne

sera plus incliné et dépassera légèrement 3 mètres; sa construction nécessite le rehaussement du mur mitoyen gauche, du côté de la propriété du requérant, à une hauteur de 3,11 mètres sur une longueur de 4 mètres. L'extension sera poursuivie, côté cuisine, par un bac à plantations triangulaire d'une hauteur d'1 mètre.

4. L'arrière de la maison du requérant se présente comme suit : un salon/ salle à manger faisant face à une cour/terrasse qui est suivie d'un jardin, et une extension construite du côté gauche, dans laquelle est située la cuisine, orientée au sud selon le requérant. Cette cuisine comportant deux ouvertures vitrées fait face à la véranda à démolir et donc à la future extension projetée. De hauteur décroissante, le mur mitoyen actuel est constitué de briques et se prolonge en plaques bétonnées ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

5. Le projet ne nécessite aucune dérogation.

6. Le 27 juin 2011, le requérant et son épouse Madame JAMME envoient une lettre de réclamation accompagnée de 8 photos au bourgmestre de Braine-l'Alleud. Ils y expriment formellement leur désaccord sur "la construction de la véranda proposée sur les plans à savoir l'alignement du mur mitoyen sur une hauteur de trois mètres et d'une profondeur de quatre mètres qui occultera totalement la luminosité dans [leur] cour, dans [leur] salon-salle-à-manger ainsi que dans [leur] cuisine et qui ne respectera pas [leur] vie privée"; ils s'opposent également à "la destruction des plaques disposées dans le prolongement du mur et séparant ainsi les deux habitations" et à "l'apposition d'un bac dans la continuité du nouveau mur où [leurs] voisins envisagent d'y planter des arbustes".

Ils demandent aussi pourquoi les demandeurs de permis ne se limitent pas au mur existant à la limite des plaques, afin de rester dans l'alignement des vérandas des autres habitations.

7. Le 1er juillet 2011, le collège communal de Braine-l'Alleud accorde le permis demandé. En ce qui concerne la lettre de réclamation du requérant, le permis est motivé comme suit :

" Vu la lettre de réclamation introduite par Monsieur et Madame COULON-JAMME en date du 28/06/2011;

Considérant que la plupart des remarques émises dans ce courrier ne sont pas de la compétence de l'urbanisme mais relève de matières civiles;

Considérant que le projet n'est pas de nature à mettre en péril le bon aménagement des lieux;

Considérant que cette rénovation sera bénéfique tant du point de vue esthétique que thermique, que celle-ci apportera une meilleure qualité de vie aux occupants de l'habitation;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude sur l'environnement ne se justifie pas".

Le permis impose notamment de prolonger le mur mitoyen dans les mêmes matériaux que le mur existant et de prévoir "un brise-vue de 2 m de hauteur minimum entre la fin du mur mitoyen et les plaques de béton de la clôture conservée".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 14 octobre 2011, Jean PIROTTE et Edith MULLER, bénéficiaires du permis attaqué, demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement de procédure, estimant que le premier moyen de la requête est fondé et qu'il n'appelle que des débats succincts;

Considérant que le requérant prend ce premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du "principe de motivation interne de l'acte", du principe de bonne administration et des articles 1er et 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'il affirme que la motivation du permis est extrêmement laconique et que l'affirmation que "le projet n'est pas de nature à mettre en péril le bon aménagement des lieux" n'est qu'une clause de style ne se rapportant pas concrètement à l'objet de la demande; qu'il constate que si l'acte attaqué fait référence à la lettre de réclamation qu'il a introduite avec son épouse, il n'a pas pris leur situation en compte et s'est limité à examiner la situation des demandeurs de permis alors que s'agissant du bon aménagement des lieux, il aurait fallu envisager le projet dans son intégralité et notamment ses conséquences par rapport aux voisins; qu'il soutient, en outre, que le collège communal s'est trompé en droit et en fait lorsqu'il indique dans l'acte attaqué que les remarques émises dans le courrier du requérant "ne sont pas de la compétence de l'urbanisme mais relèvent de matière civile", alors que le requérant avait insisté sur la perte de luminosité qu'engendrerait le projet et qu'il ne s'agit dès lors pas de notions purement civiles, comme le soutient l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse n'a pas déposé de note d'observations;

Considérant que les intervenants estiment que le permis est "très bien motivé" et reprennent les cinq considérants de la motivation du permis;

Considérant qu'en l'espèce, la réclamation introduite par le requérant et son épouse le 27 juin 2011 contenait essentiellement l'objection d'une perte importante de luminosité entraînée par le projet pour leur cour, leur salon-salle-à-manger et leur cuisine; qu'elle posait la question de la profondeur de la future extension dépassant celle des vérandas des habitations du voisinage et déplorait aussi une perte d'intimité à cause de la disparition supposée d'une partie du mur mitoyen; qu'en dehors de l'obligation de placement d'un brise-vue de 2 mètres de haut entre la fin du mur mitoyen et les plaques de béton de la clôture conservée, l'acte attaqué ne répond aux objections contenues dans la réclamation que par les passages suivants : "Considérant que la plupart des remarques émises dans ce courrier ne sont pas de la compétence de l'urbanisme mais relève de matières civiles" et "considérant que le projet n'est pas de nature à mettre en péril le bon aménagement des lieux";

Considérant que le premier passage cité témoigne d'une conception erronée du collège communal de Braine-l'Alleud quant au contenu de l'examen auquel il doit procéder pour les demandes de permis d'urbanisme qui lui sont soumises; qu'en effet, le fait qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils des tiers, ne dispense aucunement l'autorité qui délivre ce permis d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil; qu'il y va en effet de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire;

Considérant, plus fondamentalement, que les droits que tiendrait le bénéficiaire d'un permis d'urbanisme de l'application des règles du Code civil ne dispensent pas l'autorité administrative d'apprécier la demande de permis en fonction des exigences du bon aménagement des lieux; qu'à cet égard, le second passage de la motivation ne témoigne d'aucun examen de l'impact concret du projet sur le voisinage; que la partie adverse devait motiver en quoi le projet constitue un bon aménagement des lieux, non seulement du point de vue des demandeurs de permis mais aussi du point de vue des voisins, et ce d'autant plus lorsque ceux-ci ont introduit une réclamation;

Considérant que le permis est muet quant au gabarit de l'extension jugée excessive et à la perte de luminosité qui en découlerait pour les réclamants; que tant formellement que sur le fond, la motivation de permis aurait dû contenir une

justification à cet égard; qu'à défaut d'une telle justification, la motivation du permis n'est pas suffisante; qu'en ce qu'il est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation du principe de bonne administration, le premier moyen est fondé;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant l'annulation immédiate de l'acte attaqué peuvent être suivies;

Considérant qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué, la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Jean PIROTTE et Edith MULLER est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 1er juillet 2011 par le collège communal de Braine-l'Alleud à Jean PIROTTE et Edith MULLER en vue d'agrandir et de transformer une habitation située rue des Chardonnerets, 36 à Braine-l'Alleud et cadastrée division 4, section E, n° 511.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le vingt février deux mille douze par :

M^me^	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M^me^	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.