

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.588 du 29 novembre 2012

A. 205.487/XIII-6289

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
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 3 juillet 2012 par Jacky COULON qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 avril 2012 par le collège communal de Braine-l'Alleud à Jean PIROTTE et Edith MULLER en vue d'agrandir et de transformer une habitation sise rue des Chardonnerets 36, parcelle cadastrée division 4, section E, n° 521;

Vu la requête introduite le 23 juillet 2012 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 18 septembre 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 6 novembre 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 N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me N. FORTEMPS, 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 éléments de la cause 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 3 mètres. L'extension à construire aura quant à elle 3,81 mètres de profondeur, soit 1,67 mètre 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 de 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 3 mètres et d'une profondeur de 4 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 1^{er} juillet 2011, le collège communal de Braine-l'Alleud accorde le permis demandé. En ce qui concerne la lettre de réclamation du requérant, ce 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 mètres de hauteur minimum entre la fin du mur mitoyen et les plaques de béton de la clôture conservée".

8. Le requérant saisit le Conseil d'Etat d'un recours en annulation et en suspension de ce permis. L'affaire est enregistrée sous les références A. 201.887/XIII-6011. Par un arrêt n° 218.135 du 20 février 2012, le Conseil d'Etat annule le permis attaqué pour les motifs suivants :

" [...]

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;

[...]"

9. Suite à la notification de cet arrêt, la commune de Braine-l'Alleud invite les bénéficiaires du permis annulé à introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

10. Le 22 mars 2012, Jean PIROTTE et Edith MULLER réintroduisent une demande de permis strictement identique à leur première demande. Ils joignent à leur dossier une étude d'ensoleillement réalisée par leur bureau d'architecture et qui tend à démontrer l'absence d'impact de leur projet sur la propriété de leurs voisins.

11. Le 16 avril 2012, le collège communal de Braine-l'Alleud délivre le permis sollicité. Il est principalement motivé comme suit :

" [...]

Considérant que ce projet a déjà fait l'objet d'une précédente demande reçue en date du 09/06/2011;

Vu la décision d'octroi de permis délivrée par le Collège communal en date du 01/07/2011;

Vu l'arrêt d'annulation de ce permis prononcé par le Conseil d'Etat en date du 20/02/2012;

Considérant que ce permis a été annulé parce que, selon le Conseil d'Etat, il était insuffisamment motivé;

Vu la nouvelle demande introduite en date du 22/03/2012 pour le même projet ;

Considérant que cette nouvelle demande a été examinée à la lumière de la motivation développée par le Conseil d'Etat dans son arrêt d'annulation;

Considérant que le projet tend à remplacer et isoler la toiture principale de l'habitation, selon le même profil et les mêmes matériaux que ceux existants, et à percer, dans cette nouvelle toiture, quatre fenêtres de toit (2 en façade avant et 2 en façade arrière); que le projet porte aussi sur la démolition de la véranda existante et vétuste située à l'arrière, d'une superficie d'environ 14,2 m² (soit environ 2,40 m sur 6 m et d'un réduit d'environ 1 x 1 m) et sur la construction, à la place, d'une extension de 23,7 m² avec une toiture plate inaccessible; que cette nouvelle construction s'accompagnera d'un prolongement sur 0,7 m du mur mitoyen et d'une rehausse de celui-ci d'environ 1 m; que par rapport à la situation existante, le nouveau bâtiment sera donc, par rapport au point le plus bas de la toiture inclinée existante, de 0,70 cm plus haut; qu'il s'agira d'une construction en bois avec bardage de panneaux composites, la façade arrière devant être recouverte d'un crépi isolant; que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise que cet agrandissement du rez-de-chaussée vise à créer une nouvelle cuisine et une salle à manger et à réorganiser les pièces de ce rez-de-chaussée; qu'il apparaît également que le projet s'accompagne d'un remplacement des brises-vue existants d'une hauteur de 1,97 m dans le prolongement du mur mitoyen et ce sur une profondeur de 4 m;

Considérant qu'une lettre de réclamation avait été introduite pour le premier permis par Monsieur et Madame COULON-JAMME en date du 28/06/2011;

Considérant que Monsieur et Madame COULON-JAMME voulaient marquer leur désaccord sur 3 points :

1. «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 notre cour, dans notre salon-salle à manger ainsi que dans notre cuisine et qui ne respectera pas notre vie privée,
2. la destruction des plaques disposées dans le prolongement du mur et séparant ainsi les deux habitations (ces plaques existent depuis la construction du 36),
3. l'apposition d'un bac dans la continuité du nouveau mur où nos voisins envisagent d'y planter des arbustes»;

Considérant que des études d'ensoleillement au solstice d'été, aux équinoxes et au solstice d'hiver ont été établies par le bureau d'architecture S.P.R.L. QUERCUS ARCHITECTURE, architecte des demandeurs (voir l'étude en annexe du permis);

Considérant que le projet n'aura aucune incidence négative sur la luminosité de la propriété de Monsieur et Madame COULON-JAMME ainsi que l'attestent ces études d'ensoleillement;

Considérant que les plaques brise-vue séparant les deux habitations qu'évoquent Monsieur et Madame COULON-JAMME sont destinées à protéger leur intimité;

Considérant que le projet n'est pas de nature à porter préjudice à l'intimité des voisins puisque le mur mitoyen sera rehaussé tandis que se situeront dans son prolongement des nouveaux brises-vue d'une hauteur de 1,97 m sur 4 m;

Considérant que l'intimité de Monsieur et Madame COULON-JAMME sera, par ce mur et par ces nouveaux brises-vue, bien plus et bien mieux préservée que par les anciens brises-vue qu'ils invoquent;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un bac à fleurs d'une hauteur d'1 mètre juste devant la fenêtre de la future cuisine, que ce bac est destiné à la culture de quelques plantes aromatiques et qu'il s'intégrera parfaitement à l'architecture du projet;

Considérant que ce bac à fleurs est situé entièrement sur la propriété du demandeur, qu'il ne concerne pas la mitoyenneté et ne sera pas visible depuis la propriété des voisins;

Considérant que le projet ne peut pas être considéré au vu du bâti et ses caractéristiques comme excessif; que la nouvelle construction présente une ampleur limitée par rapport au bâti existant puisqu'elle n'implique qu'une rehausse du mur mitoyen de 1 m sur une profondeur de 0,70 m; que cette extension est bien acceptable par rapport à la profondeur des autres annexes et/ou volumes secondaires situés en façade arrière des habitations du quartier; que d'ailleurs le volume arrière annexe de l'habitation sise au n° 34 de la rue des Chardonnerets a une profondeur plus importante;

Considérant que la réfection et l'isolation de la toiture selon le même profil et les mêmes matériaux que ceux existant et la création de fenêtres amélioreront la qualité d'habitat de la construction et contribueront au surplus à assurer une meilleure performance énergétique du bâtiment et, partant, la qualité de

l'environnement en général; que cette partie du projet n'a d'ailleurs pas suscité de réclamation de la part de Monsieur et Madame COULON-JAMME; que cette nouvelle toiture et ces nouvelles fenêtres sont bien conformes au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'extension projetée en façade arrière répond elle aussi aux circonstances urbanistiques locales, améliore les conditions de l'habitat et, partant les conditions de vie de l'immeuble sans pour autant compromettre les qualités résidentielles des bâtiments voisins lesquelles sont préservées par rapport à la situation actuelle;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 23 juillet 2012, Jean PIROTTE et Edith MULLER, bénéficiaires du permis attaqué, demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement de procédure, estimant que les deux moyens de la requête ne sont pas fondés et qu'ils n'appellent que des débats succincts;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du principe de bonne administration, de l'excès de pouvoir et de l'incompétence de l'auteur de l'acte; qu'il soutient qu'à la suite de l'arrêt d'annulation prononcé le 20 février 2012, la partie adverse était toujours saisie de la première demande de permis et qu'elle ne pouvait dès lors être saisie d'une autre demande de permis pour le même projet sans que les demandeurs se désistent de leur première demande; qu'il affirme que la partie adverse n'aurait pas pu déclarer recevable la demande de permis qui a abouti à l'acte attaqué;

Considérant, au préalable, que ni l'énoncé du moyen ni son développement n'expose en quoi l'acte attaqué méconnaît un principe général de bonne administration;

Considérant, par ailleurs, que s'il n'était pas nécessaire, à la suite de l'arrêt d'annulation, d'introduire une nouvelle demande de permis pour ce projet inchangé, rien n'empêchait les parties intervenantes d'introduire, comme elles l'ont fait, une telle nouvelle demande mieux argumentée, ce qui emportait renonciation à la première demande de permis; que rien n'empêchait non plus la partie adverse d'inviter les parties intervenantes à introduire une nouvelle demande; que la partie adverse était donc régulièrement saisie d'une demande de permis d'urbanisme sur laquelle elle était compétente pour se prononcer; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second 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 1^{er} et 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'il soutient que le permis est motivé de manière erronée au regard du plan n° 3 (coupes longitudinales) déposé à l'appui de la demande; qu'ainsi, selon lui, la rehausse du mur mitoyen de 1 mètre sur une longueur de 0,70 mètre est fausse, le prolongement étant bien supérieur à 0,70 mètre; qu'il s'appuie sur le plan n° 3 qui permet, à son estime, de se faire une idée précise de l'extension projetée; que, par ailleurs, il observe que l'acte attaqué évoque la prolongation du mur mitoyen par des brise-vues d'une hauteur de 1,97 mètre sur 4 mètres; qu'il soutient que, sauf erreur, ces brise-vues ne figurent pas sur les plans qui montrent plutôt le futur bac à fleurs à la limite des propriétés; qu'il estime que, par ces manquements, l'acte minimise la hauteur et le gabarit de l'extension à construire et son impact vis-à-vis de la propriété du requérant; que, s'agissant de la perte de luminosité, il affirme que l'étude d'ensoleillement réalisée par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) QUERCUS ARCHITECTURE ne reflète pas la situation exacte, que, plus précisément, les vagues croquis de cette étude ne reflètent pas l'extension et sa hauteur, pas plus que la rehausse du mur mitoyen, que l'étude ne fait référence à aucune hauteur et que la verrière qui prendra place sur la toiture plate n'y figure pas; qu'il conclut que l'autorité a motivé le permis en faisant référence à des hauteurs, largeurs ou longueurs inexactes et en donnant du crédit à une étude d'ensoleillement plus que contestable;

Considérant, quant au rehaussement du mur mitoyen, que le permis attaqué est motivé comme suit :

" [...] que cette nouvelle construction s'accompagnera d'un prolongement sur 0,7 m du mur mitoyen et d'une rehausse de celui-ci d'environ 1 m; que par rapport à la situation existante, le nouveau bâtiment sera donc, par rapport au point le plus bas de la toiture existante, de 0,70 cm plus haut; [...]";

Considérant qu'au vu des photos de la situation existante produites au dossier de la demande de permis, des plans de la situation de la situation existante et de la situation projetée, cette motivation n'est pas inexacte, étant entendu qu'elle signifie, d'une part, une rehausse du mur mitoyen couvrant toute la profondeur de la nouvelle construction, cette rehausse étant triangulaire en raison de ce que le toit de l'annexe n'est plus incliné mais plat, et, d'autre part, un prolongement franc de 0,70 mètre du même mur mitoyen, toujours à 3,16 mètres de hauteur suivant plans; que le requérant estime d'ailleurs que le plan n° 3 permet de se faire une idée précise de l'extension projetée;

Considérant, quant à la prolongation du mur mitoyen par des brise-vues de 1,97 mètre sur une longueur de 4 mètres telle que prescrite dans le permis, que cette prolongation figure sur les plans en coupe longitudinale et du rez-de-chaussée de la situation projetée; que, dans ce second plan, elle s'accompagne de la légende "(écran vis. béton)"; que les actuelles plaques en béton brise-vues totalisent 4 mètres de long; que dans la situation projetée, les nouvelles plaques sont présentées dans le plan comme ne dépassant pas 3 mètres environ, au lieu de 4; que cette erreur ou imprécision des plans est supplantée par la condition explicitement fixée dans le permis; qu'elle ne pourrait pas entraîner l'illégalité du permis;

Considérant, s'agissant de l'étude d'ensoleillement, que la verrière (petit toit à deux versants) est présente sur toutes les figures de la situation projetée, contrairement à ce que soutient le requérant; qu'il en va de même pour la rehausse du mur mitoyen, même si elle semble légèrement sous-estimée; que, si l'étude d'ensoleillement ne fournit pas de hauteurs pour les bâtiments, elle les présente dans leurs proportions respectives; que le requérant ne produit pas d'étude démontrant un impact plus important en termes d'ensoleillement; que la partie adverse pouvait dès lors se fonder sur une telle étude pour affirmer que le projet n'aura aucune incidence négative sur la luminosité de la propriété du requérant;

Considérant que, dans ces conditions, il ne peut être affirmé que le permis est motivé de manière incorrecte; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant, en conséquence, que les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant le rejet du recours peuvent être suivies; que, par conséquent, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

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 requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-neuf novembre 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.