CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.866 du 7 juillet 2015

A. 206.473/XIII-6378

En cause : **CULLUS** Martine,
ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

la Commune de Tubize,
ayant élu domicile chez
Me Laurence de MEEUS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête introduite le 26 septembre 2012 par Martine CULLUS qui demande l'annulation de "la délibération du Collège communal de Tubize du 12 janvier 2012 octroyant un permis d'urbanisme à Monsieur Carmélo DEBILIO et Monsieur Salvatore DEBILIO relatif à un bien situé à 1480 Tubize, avenue des Alouettes, 9, cadastré section B, n° 30, n4 et ayant pour objet «l'agrandissement d'une habitation unifamiliale par la construction d'une pièce de vie»";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. TELLIER, 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;

Vu l'ordonnance du 25 mars 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 avril 2015 à 10 heures, et ordonnant l'examen de l'affaire par une chambre composée d'un conseiller unique;

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

Entendu, en leurs observations, Me Luca CECI, loco Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Cédric MASSON, loco Me L. de MEEUS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis, M. TELLIER, 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 15 octobre 2011, Carmélo, David et Salvator DEBILIO introduisent auprès de la commune de Tubize une demande de permis d'urbanisme pour l'agrandissement d'une habitation par la construction d'une pièce de vie en façade arrière, sur un bien sis avenue des Alouettes 9 à Clabecq (Tubize), et cadastré division 3, section B, n^{o} 30n4.

2. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981. Il est en outre situé en zone d'ensemble résidentiel au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté le 2 mai 2005 et repris en zone similaire au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 17 mars 2006.

3. La requérante est une voisine directe du bien visé par la demande de permis d'urbanisme.

4. Le 12 janvier 2012, le collège communal de Tubize octroie le permis d'urbanisme demandé qui est libellé comme suit :

" [...]

Considérant que Messieurs Debilio demeurant av. des Alouettes, 9 à 1480 Tubize ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Tubize, Avenue des Alouettes, 9 cadastré Tubize, division n^{o} 3, section B n^{o} 30N4, en vue de construction d'une véranda à l'arrière de l'habitation;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 15 novembre 2011 complétée 1e 24 novembre 2011 et qu'un accusé de réception a été établi par le service en date du 29 novembre 2011;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'il n'existe pas de Plan communal d'aménagement pour cette partie du territoire de la Commune;

Considérant que le bien est situé en zone d'ensemble résidentiel au schéma de structure communal adopté par le conseil communal en séance du 2 mai 2005;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 17 mars 2006 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code précité; que le bien est situé en zone d'ensemble résidentiel audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 14 juillet 2006 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

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

Considérant que les actes et travaux visés ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement sur base des pièces fournies et critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 § 2 du Code de l'Environnement; que dès lors, une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas justifiée;

Considérant que la demande de permis est conforme;

Considérant que les plans ont été établis par un architecte et ceci même si les annexes 21 et 22 ne sont pas requises dans la cadre de ce dossier;

Considérant que le nouveau volume ne dépasse pas la moitié de la profondeur du mur mitoyen;

Considérant que l'extension est orientée au nord et qu'elle n'entraine donc pas une perte de luminosité significative pour l'habitation contiguë;

Considérant que l'annexe à réaliser se situera en façade arrière et ne sera pas visible du domaine public;

Considérant que le gabarit et les matériaux s'harmoniseront avec les parties déjà existantes de la bâtisse;

Considérant que l'extension étant située en limite mitoyenne, elle devra respecter le droit civil des tiers, notamment en matière de droit de vue et de mitoyenneté;

DECIDE :

Article 1 - Le permis d'urbanisme sollicité par Messieurs Debilio est octroyé sous réserve du respect du droit civil des tiers.

Article 2 - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 12/01/2017;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

5. En annexe à son mémoire en réplique, la requérante produit un rapport d’un architecte-expert faisant état de ce que l'annexe litigieuse aurait été construite de manière non conforme au permis attaqué. Il relate le dépôt de plusieurs plaintes

de la requérante auprès de la partie adverse en raison de la poursuite des travaux relatifs à l'annexe litigieuse ainsi que l'introduction, par les sieurs DEBILIO, de plusieurs demandes de régularisation des travaux exécutés de manière non conforme auprès de la même partie adverse, dont une aurait été refusée en date du 14 décembre 2012. Ni la requérante ni la partie adverse ne remettent en cause l'existence du permis du 12 janvier 2012, contesté en l'espèce, ni ne semblent tirer de conséquence de ces évolutions factuelles;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation "de l'article 285 du CWATUPE (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie), des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne des actes administratifs qui requiert que tout acte administratif repose sur des motifs de droit et de fait exacts, pertinents et légalement admissibles, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation";

Considérant que, dans une première branche, elle soutient que le dossier de demande de permis n'est pas conforme aux exigences de l'article 285 du CWATUPE;

qu'elle précise qu'il a déjà été admis par le Conseil d'Etat que les lacunes d'un dossier de demande pouvaient entrainer l'annulation d'un permis lorsqu'en raison de ces lacunes, l'autorité administrative n'a pas pu apprécier les conséquences que pouvait impliquer le projet; qu'elle souligne que les plans d'implantation et de situation sont à ce sujet des éléments importants de la demande;

qu'elle prétend d'abord que les plans joints à la demande de permis d'urbanisme contiennent des erreurs; qu'elle note que le plan de la vue arrière du projet litigieux ne représente pas les baies vitrées, situées au rez-de-chaussée de son habitation, qui constituent une source de lumière; qu'elle soutient que le projet litigieux engendre une perte d'ensoleillement au niveau de la terrasse et du rez-de-chaussée de son habitation; qu'elle fait valoir que la partie adverse n'a pas pu prendre en considération cet élément et qu'elle a été induite en erreur quant à l'impact réel du projet sur son habitation;

qu'elle prétend ensuite que les plans du projet litigieux mentionnent une profondeur du mitoyen existant qui serait de 10 mètres alors que suivant les mesures qu'elle a prises, cette profondeur est de 7,5 mètres; qu'elle affirme en conséquence que le motif de l'acte attaqué, selon lequel "le nouveau volume ne dépasse pas la moitié de la profondeur du mur mitoyen", est inexact puisque le nouveau volume a une

profondeur de 4,5 mètres et qu'en outre, le projet litigieux a été construit sur une profondeur d'environ 5 mètres;

Considérant que, dans une seconde branche, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué contient des erreurs en raison des erreurs et lacunes du dossier de demande de permis d'urbanisme; qu'elle s'en réfère pour cela à la première branche du moyen;

qu'elle constate que l'acte attaqué indique que "l'extension est orientée au nord et qu'elle n'entraine donc pas une perte de luminosité significative pour l'habitation contiguë"; qu'elle dénonce la non représentation des baies vitrées du rez-de-chaussée de son habitation sur les plans de la demande de permis qui n'ont pas permis à l'autorité communale de prendre en considération l'impact du projet litigieux sur son habitation; qu'elle affirme que l'orientation de l'arrière des propriétés est le nord-ouest et non le nord, ce qui a pour effet que l'impact du projet en terme de luminosité n'est pas identique à celui que la partie adverse a supposé;

qu'elle produit des photographies qui révèlent, selon elle, que le projet litigieux entraine bien une perte de luminosité significative pour son habitation et que l'administration a considéré à tort que "que l'extension est orientée au nord et qu'elle n'entraine donc pas une perte de luminosité significative pour l'habitation contiguë";

Considérant que dans le mémoire en réponse, la partie adverse constate que les deux branches se recoupent et son basées sur le même élément;

que, sur la première branche, s'agissant de la représentation des fenêtres du rez-de-chaussée de l'habitation de la requérante sur les plans de la demande de permis d'urbanisme, elle fait valoir que, le dossier de demande ne manque pas de clarté; qu'elle explique que si les fenêtres du rez-de-chaussée ne sont pas représentées, le plan d'implantation et le reportage photographique figurant au dossier de la demande de permis permettent de distinguer clairement ces fenêtres au rez-de-chaussée de l'habitation voisine; qu'elle souligne que le bien litigieux est situé en "zone d'ensemble résidentiel" au schéma de structure communal qu'elle a adopté et précise que, dans cette zone, le bien litigieux est construit selon le même modèle que l'habitation voisine, si bien qu'elle savait parfaitement que le bien de la requérante était identique à celui des titulaires de permis; qu'elle affirme ne pas avoir ignoré que les fenêtres de la requérante étaient placées de manière identique à celles des titulaires du permis contesté et d'autant moins que, pour adopter le S.S.C., elle a dû réaliser un descriptif très précis de la situation urbanistique existante, de sorte qu'en raison de cet examen approfondi, elle connaissait parfaitement la construction

identique de l'habitation litigieuse et de celle de la requérante; qu'elle conclut qu'il ne fait pas de doute que la partie adverse a statué en pleine connaissance de cause;

qu'elle soutient, en ce qui concerne la longueur du mitoyen, que la requérante n'apporte aucun moyen de preuve permettant de justifier ses affirmations; qu'elle souligne que le plan déposé dans le cadre de la demande de permis a été réalisé par un architecte professionnel disposant des outils spécialisés pour prendre des mesures exactes; qu'elle ajoute qu'en affirmant que les demandeurs de permis ont réalisé un plan qui ne correspond pas à la réalité, la requérante soutient qu'ils auraient commis un faux en écriture en vertu de l'article 196 du Code pénal, question qui ne relève pas de la compétence du Conseil d'Etat;

que, quant à la seconde branche du moyen, la partie adverse prétend avoir statué en pleine connaissance de cause en ce qui concerne l'existence de fenêtres au rez-de-chaussée de l'habitation de la requérante et que, sur ce point, la motivation de l'acte attaqué n'est pas viciée;

qu'elle ajoute que le nord étant renseigné sur le plan d'implantation par une flèche, l'autorité était en mesure de déterminer l'orientation exacte du bâtiment; qu'elle en infère que c'est sans erreur manifeste d'appréciation qu'elle a pu indiquer que l'extension litigieuse était située au nord et que c'est sur la base de ces éléments exacts qu'elle a pu rédiger une motivation adéquate du permis attaqué;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante constate, sur la première branche, que la partie adverse ne conteste pas le fait que les plans ne représentent pas les baies vitrées situées à l'arrière de son habitation au rez-de-chaussée; qu'elle rappelle que le projet litigieux va entrainer une perte d'ensoleillement tant pour ses pièces de vie du rez-de-chaussée que sur sa terrasse; qu'elle produit le rapport d'un architecte-expert dans lequel figurent des photographies des lieux qui permettent de constater l'impact du projet sur sa propriété; qu'elle en déduit que la partie adverse n'a pas pu prendre en considération cet élément dès lors que les plans ont induit en erreur l'autorité quant à l'impact du projet sur sa propriété.

qu'elle ajoute que les photographies jointes au dossier de demande de permis ne peuvent suppléer les carences des plans "puisque c'est sur la base de ces plans que l'autorité devait appréhender l'objet de la demande et son impact sur son environnement immédiat";

qu'elle estime encore que, à considérer que l'autorité ait tenu compte de ces photographies, elle aurait alors dû s'interroger sur la discordance entre les plans et

les photographies déposées et constater que le dossier contient une contradiction puis inviter le demandeur de permis à compléter ou modifier son dossier; qu'elle affirme que le fait que l'autorité n'a pas agi de la sorte démontre qu'elle n'a pas statué en pleine connaissance de cause;

qu'elle fait valoir que les considérations de la partie adverse relatives au S.S.C. ne sont pas pertinentes; qu'elle explique que ce n'est pas parce que deux immeubles voisins sont en théorie "identiques" au regard de la zone d'ensemble résidentiel prévue par le S.S.C., que l'autorité ne doit pas prendre en considération la situation réelle de l'immeuble de la requérante au regard du projet litigieux; qu'elle ajoute que le fait d'avoir réalisé un descriptif très précis de la situation existante, dans le cadre de l'adoption du S.S.C., ne signifie pas que l'autorité aurait tenu compte de ce descriptif lors de la délivrance du permis attaqué; qu'elle note que l'autorité n'y a pas fait référence dans la motivation de l'acte attaqué;

qu'elle précise, s'agissant de la profondeur du mitoyen, que les mesures prises par l'expert mandaté par elle confirment que cette profondeur est de 7,5 mètres et que le motif de l'acte attaqué relatif à cette profondeur est dès lors inexact;

Considérant que, sur la seconde branche, la requérante se réfère au rapport d'expertise déposé par elle qui démontretait une perte de luminosité significative pour son habitation;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse soutient, quant à la profondeur des bâtiments, qu'il ne peut être question de contradiction entre une simple affirmation de la requérante qui ne dépose pas plainte pénale du chef de faux et son analyse qui s'est basée sur un plan d'architecte qui n'a pas été remis en cause; qu'elle affirme que c'est ce dernier qui fait foi et qu'il ne peut lui être reproché de s'être appuyée sur celui-ci pour statuer en connaissance de cause;

qu'elle observe, quant à l'exactitude des plans, que ceux-ci indiquent par une flèche la direction du nord et révèlent que l'extension autorisée se situe légèrement à gauche de l’axe nord-sud; qu'elle estime que ce décalage est tellement léger qu'il est normal que l'autorité ait considéré que l'extension se situait au nord et qu'il n'y a aucune erreur manifeste d'appréciation sur ce point;

qu'elle fait valoir, quant à la perte significative de luminosité, que l'utilisation du mot "significatif" par la partie adverse dans la formule "n'entraine donc pas une perte de luminosité significative pour l'habitation contiguë", laisse bien entendre qu'une certaine perte de luminosité n'est pas contestée et qu'il importe dès lors peu que le soleil donne légèrement sur la façade arrière de la requérante; qu'elle constate que la

requérante devrait prouver une perte "significative" de luminosité et qu'elle ne le fait pas en montrant seulement "que le bâtiment litigieux donne une ombre sur son habitation"; qu'elle rappelle que le Conseil d'Etat a déjà jugé "qu'en zone d'habitat les perspectives d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité sont nécessairement limitées en cas de constructions mitoyennes", ce qui, à ses yeux, est bien le cas en l'espèce; qu'elle conclut qu'il n'y a aucune erreur manifeste d'appréciation sur ce point;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante soutient que la carence des plans a bien induit la partie adverse en erreur et que les photos jointes au dossier ne permettent pas de suppléer à cette carence des plans; qu'elle maintient que la discordance entre les plans et les photos avait pour effet que la partie adverse ne pouvait statuer sur un dossier contenant une contradiction entre les pièces et qu'elle aurait dû inviter le demandeur à compléter ou modifier son dossier; qu'elle constate que la partie adverse n'a pas agi en ce sens et, partant, n'a pas statué en pleine connaissance de cause;

qu'elle soutient aussi avoir effectivement démontré les erreurs reprises aux plans concernant la profondeur des bâtiments; qu'elle se réfère aux "mesures objectives" faites par son conseil technique qui font apparaître "que la profondeur est de 7,5 mètres et non de 10 mètres comme repris sur les plans"; qu'elle conclut que l'acte attaqué contient un motif inexact lorsqu'il précise que "le nouveau volume ne dépasse pas la moitié de la profondeur du mur mitoyen" puisque le nouveau volume a une profondeur de 4,5 m et que la profondeur du mitoyen est de 7,5 mètres;

qu'elle maintient aussi que l'acte est erroné quand il affirme que l'extension est orientée au nord; qu'elle précise que la vue "google" fournie dans la demande de permis démontre le contraire; qu'elle infère de l'ensemble de ces erreurs que la partie adverse a commis une erreur d'appréciation en affirmant que le projet n'engendrait pas de perte de luminosité significative; qu'elle ajoute que la jurisprudence citée n'est pas pertinente en l'espèce puisque la perte de luminosité est, en l'espèce, significative;

qu'elle conclut à l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'acte attaqué contient le motif suivant : "le nouveau volume ne dépasse pas la moitié de la profondeur du mur mitoyen";

que les parties ne s'accordent pas relativement à la profondeur du mur mitoyen avant les transformations autorisées par l'acte attaqué; qu'elles se basent chacune sur un

plan d'architecte; que la requérante soutient que cette longueur est de 7,5 mètres, alors que la partie adverse se fonde sur un plan où cette longueur est de 10 mètres;

qu'il convient de recourir à une expertise afin d'établir la longueur exacte du mur mitoyen entre l'habitation des demandeurs de permis et celle de la requérante, avant les transformations autorisées par l'acte attaqué;

Considérant qu'il convient de rouvrir les débats et de désigner un expert dont la mission est libellée au dispositif,

D E C I D E :

Article 1er.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Est désigné comme expert Monsieur Guy MEUNIER, établi rue Albert 1er, 12 à 7050 Jurbise,

lequel aura pour mission, dans le respect du contradictoire,

1° de prendre connaissance du dossier des parties;

2° de se rendre sur place et de mesurer la profondeur exacte du mur dit mitoyen entre l'habitation située avenue des Alouettes, 9 et l'habitation située avenue des Alouettes, 11 à Tubize, en l'état où ce mur était au moment de la demande du permis dont l'annulation est demandée.

Article 3.

La provision éventuellement exigée sera avancée par la requérante.

Article 4.

Le rapport d'expertise sera déposé au greffe du Conseil d'Etat dans les quatre mois de la consignation de la provision demandée.

Article 5.

Les parties pourront déposer un mémoire dans les trente jours de la notification du rapport de l'expert par le greffe.

Article 6.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le sept juillet deux mille quinze par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} WIAME, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. M. PAQUES.