

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 238.617 du 26 juin 2017

A. 220.287/XIII-7791

En cause : **PERREAUX** Guy,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

la Commune de Braine-le-Château.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 septembre 2016, Guy PERREAUX demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 8 juillet 2016 par le collège communal de Braine-le-Château à Sibel CALISKAN pour la construction d'un mur de clôture à l'arrière d'un bien sis à Wauthier-Braine, Grand'Place 15, cadastré 2^{ème} division, section A, n° 294d.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Le mémoire ampliatif a été déposé.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 2 mai 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 juin 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Luca CECI, loco M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la partie requérante, a été entendu en ses observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Guy PERREAUX est propriétaire d'une habitation située à Wauthier-Braine, rue des Ecoles, 1.

Cet immeuble jouxte l'habitation appartenant à Sibel CALISKAN, sis Grand Place, n° 15, cadastré 2^{ème} division, section A, n° 294d. La zone de cour et jardin de la propriété du requérant se situe en contrebas par rapport à celle de Sibel CALISKAN.



Les zones de cours et jardins de ces propriétés sont séparées par un mur non mitoyen sur une longueur d'environ 6 m et une hauteur allant de 3,20 à 2,80 m à partir du sol du terrain de la demanderesse de permis, ensuite par une clôture en bois sur une longueur d'environ 6 m et d'une hauteur, selon le requérant, d'environ 1,75 m

à partir du sol du terrain de la demanderesse, enfin par des annexes pour le solde sur une longueur d'environ 9 m.

2. Le 8 juin 2016, Sibel CALISKAN introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un mur de clôture privatif sur toute la longueur de la ligne séparative entre les propriétés des parties. Le projet consiste, d'abord à doubler le mur existant à la même hauteur, ensuite à placer un mur d'une longueur de 6 m d'une hauteur de 2,20 m le long de la clôture existante, enfin à abattre l'annexe et construire en lieu et place un mur d'une hauteur de 2,50 m jusqu'au fond du jardin, soit sur environ 9 m.

3. Par délibération du 8 juillet 2016, le collège communal de la commune de Braine-le-Château délivre à Sibel CALISKAN le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé notamment comme suit :

" [...]

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

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est suffisamment complète car elle identifie, décrit et évalue valablement les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel, ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant qu'au regard de cette notice, ainsi que des plans joints à la demande, il apparaît que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :

- L'impact esthétique du projet est limité à son environnement immédiat et sa dimension est compatible avec le paysage bâti et non bâti;
- La destination du bien reste inchangée (habitation unifamiliale), ce qui n'est pas de nature à accroître sensiblement les pollutions ou les nuisances tant pour le voisinage immédiat (odeurs, bruits, trafic,...), que pour l'environnement en général (production de déchets, rejet dans le sol, l'air ou l'eau, ...);
- Le projet ne présente pas de risque particulier d'accident;
- Le projet n'est pas situé dans une zone géographique particulièrement sensible du point de vue environnemental;

Considérant que la demande vise en partie à doubler un mur de clôture privative déjà existant; que le nouveau mur de clôture présentera un gabarit identique au mur existant, afin de permettre à la demanderesse une utilisation de celui-ci sans risquer la dégradation d'un bien appartenant à un tiers;

Considérant que la partie centrale du mur de clôture vise à refermer la propriété de la demanderesse afin de lui assurer l'intimité de son jardin;

Considérant que la serre à démolir est vétuste; qu'elle s'appuie sur un mur appartenant à un tiers; que sa démolition permettra d'assainir la parcelle;

Considérant que les plans de la demande représentent des fondations centrées par rapport au mur à construire; que vu la proximité du mur à construire avec le mur

de clôture existant, les fondations risquent de fragiliser ce mur; qu'il y a lieu de les décentrer afin de rester en plein propriété;

Considérant que les travaux projetés respectent le caractère général de la zone sans compromettre l'harmonie du quartier;

[...]

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Sibel CALISKAN est octroyé;

La titulaire du permis devra :

1. Se conformer strictement aux plans annexés au présent permis d'urbanisme, à l'exception du point 4 ci-après.
 2. Réaliser le parement du mur de clôture avec un ciment peint de teinte blanche ou beige dont les références devront être soumises au Collège communal pour approbation.
 3. Réaliser les travaux dans le plus strict respect du droit civil des tiers.
 4. Excentrer les fondations du mur de clôture, afin que celles-ci ne débordent pas sur la propriété voisine.
- [...]"

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

Un premier moyen est pris de la violation des articles 4 et 330 à 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), "en ce que le projet [...] porte sur la construction d'un mur de clôture d'une profondeur de 21 m et que la demande de permis n'a pas été soumise à enquête publique", alors que "l'article 330, 2 [...] dispose que toute demande de permis d'urbanisme doit être soumise à une telle enquête lorsqu'elle porte sur «la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partie de l'alignement ou du front de bâtisse (...) est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contigües (...)»".

Dans son mémoire ampliatif, le requérant réitère les éléments de sa requête en ajoutant que la partie adverse ne les conteste pas puisqu'elle n'a pas pris la peine de déposer un mémoire en réponse, et que la titulaire du permis est sans doute consciente de son irrégularité puisqu'elle n'a pas demandé à intervenir dans la procédure.

Dans son dernier mémoire, il fait valoir que l'article 330, 2°, du CWATUP vise également "la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions". Il soutient que la création du mur litigieux a pour effet de prolonger la construction existante et donc de la transformer. Il relève

aussi que ce prolongement de l'habitation pourra être utilisé pour permettre ultérieurement l'agrandissement du bâtiment principal. Il rappelle aussi la *ratio legis* de la disposition qui est de permettre à l'autorité délivrante "de prendre sa décision en connaissance de cause, en prenant en compte les nuisances visuelles, sonores, d'atteinte à la vie privée ou autres que peut causer aux habitations situées sur le même front de bâtisse un projet d'extension en profondeur d'un bâtiment" (C.E., 17 décembre 2015, Commune de Jurbise, n° 233.280). Selon lui, ne pas appliquer la disposition en l'espèce serait d'autant plus grave que le projet autorisé modifie de manière importante son cadre de vie, ce que démontrent, selon lui, l'étude d'ensoleillement et les photographies qu'il produit.

IV.2. Examen

L'article 330, 2°, du CWATUP dispose que "doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343", les demandes de permis d'urbanisme relatives à "la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions".

Cette disposition implique à tout le moins l'existence d'un alignement ou d'un front de bâtisse de référence.

La nécessité de calculer la profondeur des bâtiments au départ de l'alignement ou, à défaut, du front de bâtisse, comme le requiert l'article 330 du CWATUP, implique une succession ordonnée de bâtiments. En effet, la justification de cette enquête publique reste de discuter de l'opportunité d'admettre des constructions dont la profondeur dépasserait significativement celle des maisons voisines, créant un effet de rupture.

En l'espèce, l'examen des pièces produites aux dossiers des parties, et particulièrement de l'extrait de matrice cadastrale, s'il montre un alignement des trois maisons, dont celle de la bénéficiaire du permis, sises Grand-Place, exclut tout alignement ou tout front de bâtisse entre l'immeuble concerné par le projet et celui du requérant, celui-ci, sis dans sa totalité, rue des Écoles, ne jouxtant l'immeuble de la requérante que par un triangle n'aboutissant, par sa pointe, qu'aux deux tiers de la façade latérale gauche de l'immeuble de la bénéficiaire du permis. Déjà en cela, le moyen n'est pas fondé.

Par ailleurs, le CWATUP ne contient pas de définition de la notion de "bâtiment". Dans ce cas, il y a lieu d'appréhender ce concept dans son sens usuel, à savoir une construction destinée à servir d'abri soit à des personnes, soit à des biens.

Le mur de clôture, qui constitue l'objet du permis, ne répond pas à cette définition. Il s'ensuit qu'il ne peut non plus être considéré comme la "transformation d'un bâtiment ayant pour effet de placer celui-ci dans les mêmes conditions" au sens de l'article 330, 2°, précité.

Il y a lieu de rappeler que l'article 133 du CWATUP a chargé le Gouvernement de déterminer les cas dans lesquels des mesures particulières de publicité doivent être observées ou des consultations doivent avoir lieu. Dans ce système, il n'y a d'obligation d'organiser une enquête relative à une demande de permis d'urbanisme que lorsqu'un texte réglementaire le prévoit. L'article 330, 2°, règle un de ces cas. La méthode d'interprétation stricte du texte rejoint la volonté du législateur. La circonstance que certains aménagements auxquels ne s'applique pas l'article 330, 2°, soient de nature à entraîner eux aussi des nuisances dont la perspective pourrait justifier qu'une enquête soit organisée, ne suffit pas à rendre l'enquête obligatoire à défaut d'un règlement le prévoyant.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Un deuxième moyen est pris de la violation de l'article 123 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs

" en ce que l'acte attaqué délivre un permis d'urbanisme entre autres aux conditions suivantes :

«(...) réaliser le parement du mur de clôture avec un cimentage peint de teinte blanche ou beige, dont les références devront être soumises au collège communal pour approbation;

(...) excentrer les fondations du mur de clôture afin que celles-ci ne débordent pas sur la propriété voisine (...)»,

alors que les conditions d'un permis d'urbanisme ne peuvent se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité".

La première condition exigerait le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires et dépendrait de leur approbation par la partie adverse, tandis que la seconde condition serait irrégulière en ce qu'elle laisserait place à une appréciation dans son exécution par le bénéficiaire du permis notamment quant à l'implantation exacte du mur de clôture; en outre, cette seconde condition serait imprécise et renverrait à "un événement futur et incertain, dont la réalisation dépend de la seule volonté du bénéficiaire du permis".

Dans son mémoire ampliatif, le requérant affine son argumentation : les deux conditions imposées impliqueraient le dépôt de plans modificatifs et laisseraient au titulaire du permis attaqué une marge de manœuvre trop importante dans leur exécution.

Dans son dernier mémoire, il soutient que l'approbation du choix du cimentage nécessitera une nouvelle décision du collège communal et qu'en outre, cette condition laisse une marge de manœuvre trop importante au bénéficiaire du permis. En ce qui concerne l'excentrage du mur, il répète que cette condition nécessitera le dépôt de plans modificatifs pour l'implantation du mur, puisque, dans sa décision, le collège communal impose de se conformer aux plans déposés, à l'exception de l'implantation et que, ce faisant, il admet que les plans, tels qu'établis, ne pourront être respectés, ce qui confirme, selon lui, que des plans modifiés seront nécessaires pour mettre le permis en œuvre. Par ailleurs, il répète que cette condition laisse une trop grande marge de manœuvre à la bénéficiaire du permis, alors que, d'une part, le collège communal reconnaît que "vu la proximité du mur à construire avec le mur de clôture existant, les fondations risquent de fragiliser le mur" et "qu'il y a lieu de les décentrer", et que, d'autre part, "il n'est pas possible de déterminer, vu l'absence de précision de la condition litigieuse, si celle-ci permettra effectivement de ne pas fragiliser le mur de clôture existant".

V.2. *Examen*

Un permis d'urbanisme peut, en vertu de l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, être assorti de conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de

sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

Quant à la condition relative au "cimentage peint de teinte blanche ou beige, dont les références devront être soumises au collège communal pour approbation", qu'il s'agisse de la qualité du matériau à choisir ou des couleurs, on n'aperçoit pas pour quel motif elle nécessiterait le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires ni en quoi elle laisse une trop grande marge d'appréciation au titulaire du permis.

Quant à la condition relative à l'excentrage des fondations du futur mur, il y a lieu de constater qu'il est indiqué dans le rapport joint à la demande de permis d'urbanisme que ces fondations qui seront constituées de béton armé coulé au sol sont décrites comme suit :

" Une fouille (une tranchée) de 1 m de profondeur sur 30 cm de largeur sur 21 m de longueur.

Tous les 3 mètres une fouille de 1,20 m de profondeur sur 50 cm de largeur (au total 8 fouilles plus larges pour placer les poteaux de ferraille)".

L'on n'aperçoit pas non plus en quoi l'excentrage demandé pour que ces fondations ne débordent pas sur la propriété voisine nécessite des plans modificatifs ou complémentaires par rapport aux plans intitulés "croquis des travaux", qui paraissent suffisamment précis et font partie intégrante du permis délivré. Il suffira au maître d'œuvre du chantier de s'assurer de sa bonne exécution au regard de cette exigence et de suivre les règles et usages techniques en la matière. Le respect de cette condition nécessitera éventuellement l'intervention d'un géomètre expert au début des travaux pour vérification des limites parcellaires, mais non de nouveaux plans. Il n'y a pas non plus de marge de manœuvre excessive laissée à cet égard au bénéficiaire du permis.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Un troisième moyen est pris de la violation des articles 290 et 291 du CWATUP, des articles D.66 et D.68 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de

l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs.

Première branche

Le requérant relève que, contrairement à l'article 291 du CWATUP, aucun des documents repris dans le dossier de demande du permis n'indique l'orientation du projet. Selon le requérant, l'autorité n'a dès lors pas pu apprécier l'impact du projet sur sa propriété en termes d'ensoleillement et de luminosité. Il constate aussi que le dossier de demande de permis omet de mentionner que sa propriété se trouve en contrebas du site d'implantation du projet, ce qui aura, selon lui, pour conséquence d'accentuer l'effet d'écrasement qui sera généré par le mur litigieux. Il conclut que l'autorité n'a pas pu statuer en conséquence de cause.

Seconde branche

Il soutient que, compte tenu de la lacune précitée, soit la motivation de l'acte attaqué procède d'une erreur manifeste d'appréciation, soit elle est creuse et stéréotypée.

Dans son mémoire ampliatif, le requérant réitère, jurisprudence à l'appui, les éléments de sa requête.

En annexe à son dernier mémoire, il produit une étude d'ensoleillement qui établit l'impact négatif du projet en termes d'ensoleillement et de luminosité, ce qui confirme selon lui, que la partie adverse n'a pas pu, en raison des lacunes du dossier administratif, appréhender les impacts du projet litigieux sur l'environnement immédiat et le cadre bâti et non bâti voisin, ce qui ressort de la motivation de l'acte attaqué, défaillante sur ce point.

VI.2. Examen

Sur les deux branches réunies, les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions. Elles n'ont de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pas pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'ils auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

En l'espèce, il est exact que le dossier de demande de permis d'urbanisme ne mentionne pas l'orientation du projet dans son contexte urbanistique et paysager. Toutefois, les photographies aériennes déposées en annexe à la demande de permis permettent à suffisance de déterminer cette orientation.

Cependant, ni le croquis des travaux, ni les photographies jointes à la demande de permis, à l'exception d'une mais de manière peu précise, ne permettent d'apercevoir le fait que la propriété du requérant se situe en contrebas de la propriété de la bénéficiaire du permis. Il en résulte que, pour la partie centrale du mur qui longe la terrasse de l'habitation du requérant, le collège communal n'a pu appréhender en connaissance de cause l'impact de la perte d'ensoleillement et de luminosité dénoncée par ce dernier, tant sur cette terrasse que sur les pièces d'habitation qui la bordent, par le mur qui aura à cet endroit une hauteur de 2,20 m à partir du terrain de la bénéficiaire du permis.

Il en est d'autant plus ainsi qu'il ressort d'un rapport d'expertise joint au dernier mémoire du requérant que le croquis des travaux annexé à la demande de permis laisse accroire que la hauteur projetée à 2,20 m de cette partie centrale du mur est identique à celle de la clôture en bois existante, alors que celle-ci n'a, selon ledit rapport d'expertise qu'une hauteur de 1,75 m.

Le troisième moyen est fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme délivré le 8 juillet 2016 par le collège communal de Braine-le-Château à Sibel CALISKAN pour la construction d'un mur de clôture à l'arrière d'un bien sis à Wauthier-Braine, Grand'Place 15, cadastré 2^{ème} division, section A, n° 294d est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six juin deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Serge BODART,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.