

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 240.535 du 23 janvier 2018

A. 221.331/XIII-7919

En cause : **BOSMANS** Benoît,
ayant élu domicile chez
M^e Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Chapelle-lez Herlaimont**,
ayant élu domicile chez
M^e Sylviane LEPRINCE, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 janvier 2017, Benoît BOSMANS demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont le 28 novembre 2016 à Carmen BORRIELLO, rue Barella 73 à Chapelle-lez-Herlaimont, pour la transformation et l'agrandissement de la maison sise à la même adresse.

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Luc DONNAY, 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.

Les parties requérante et première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 31 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 décembre 2017 à 09.30 heures.

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

M^e Francis HAUMONT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Sylviane LEPRINCE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu 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. Le 25 août 2015, Carmen BORRIELLO introduit une (première) demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation et l'agrandissement d'une habitation située rue Barella 73 à Chapelle-lez-Herlaimont, sur un bien cadastré section A, n^o 301w. Concrètement, le projet vise la construction d'un volume secondaire attenant à la maison principale, qui comprendrait une cuisine, une buanderie, un W.C. et une salle de piano.

La parcelle en cause est située en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies. Elle figure en outre dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n^o 3 dénommé "Place de l'Église", approuvé par un arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2002.

Benoît BOSMANS est, avec son épouse, propriétaire de l'habitation, sise rue Barella 71, laquelle est contiguë à l'immeuble de la demanderesse de permis. Il y exerce sa profession de notaire.

2. En sa séance du 16 novembre 2015, le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Par un arrêt n° 233.352 du 22 décembre 2015, le Conseil d'État suspend, selon la procédure d'extrême urgence, l'exécution de l'acte entrepris.

Par un arrêt n° 235.664 du 5 septembre 2016, le Conseil d'État annule le permis d'urbanisme délivré le 16 novembre 2015.

3. Entre-temps, le 29 février 2016, Carmen BORRIELLO introduit une (deuxième) demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation et l'agrandissement de la même habitation.

4. Une enquête publique est organisée du 8 au 23 mars 2016. Elle donne lieu au dépôt d'une réclamation, laquelle émane de Benoît BOSMANS.

5. À l'initiative de l'autorité communale, une réunion de concertation a lieu le 21 juin 2016 en présence de la demanderesse de permis et de Benoît BOSMANS. Parmi les diverses solutions qui ont été envisagées en concertation avec l'autorité communale, l'une d'elles est retenue par la demanderesse de permis, mais Benoît BOSMANS ne donne pas suite aux invitations de l'autorité communale tendant à organiser une nouvelle réunion de concertation.

6. Le 3 octobre 2016, le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont donne un avis favorable sur la demande de permis.

7. L'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par expiration du délai.

8. Le 15 novembre 2016, Carmen BORRIELLO introduit une (troisième) demande de permis d'urbanisme tendant à la reconstruction d'un mur de clôture. Il s'agit en réalité d'une demande de régularisation pour laquelle la demanderesse de permis s'est au préalable acquittée d'une amende transactionnelle.

9. En sa séance du 21 novembre 2016, le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont statue sur la (troisième) demande et délivre le permis de régularisation sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué dans le recours A. 221.329/XIII-7918.

10. En sa séance du 28 novembre 2016, le collège communal statue sur la (deuxième) demande et délivre le permis d'urbanisme tendant à la transformation et l'agrandissement de son habitation. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" [...]

Attendu que le projet vise la construction d'un volume secondaire attenant à la maison principale, permettant l'installation d'une cuisine, d'une buanderie, d'un WC et d'une salle de piano;

Attendu que cette demande est en contradiction avec les prescriptions du Plan Communal d'Aménagement N° 3 «Place de l'Église», approuvé par A.M. 01/10/2002, par le fait que le projet prévoit la construction d'une annexe partiellement implantée en zone de cours et jardins alors que la zone de construction fermée d'habitation s'étend sur les 12 premiers mètres;

Attendu que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/03/2016 au 23/03/2016 en application des articles 113 et 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP);

Considérant que le Collège communal est habilité à accorder la dérogation au Plan Communal d'Aménagement dans le respect des articles 113 et 114 du CWATUP;

Considérant qu'une réclamation nous est parvenue par l'intermédiaire du conseil de Monsieur BOSMANS, notaire, le 22/03/2016, qu'elle porte sur le fait que la construction de l'annexe à la place de la cour existante créerait une discrimination dès l'instant où le projet de Mademoiselle BORRIELLO serait de nature à améliorer son cadre de vie au détriment du cadre de vie professionnel du secrétariat de l'étude de Maître BOSMANS, par «l'obturation» de la baie sablée donnant dans la cour de Mademoiselle BORRIELLO; que ce local serait destiné à une salle de piano et qu[i] selon lui ne pourrait être considéré comme un local de vie, que ce local serait surmonté d'une plateforme sur l'ensemble de l'extension de telle sorte que celui-ci présenterait un risque d'effraction par la fenêtre du premier étage de l'étude. En outre, la réclamation souligne également que Mademoiselle BORRIELLO a provoqué l'écroulement d'un mur et que la reconstruction de celui-ci sans permis préalable empiète incontestablement sur son terrain, il en est de même pour le mur de l'annexe de son étude qui s'est également écroulé suite aux excavations réalisées par Mademoiselle BORRIELLO;

Considérant que le mur de clôture dont question dans la réclamation sus évoquée a été érigé en lieu et place d'un mur de clôture vétuste qui présentait des risques d'effondrement, ce qui aurait eu pour conséquence un glissement de la parcelle de Monsieur BOSMANS, glissement qui aurait probablement entraîné des dommages plus conséquents encore, que néanmoins, ces travaux réalisés sans permis ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé par la police locale en date du 28/04/2016, que le Fonctionnaire délégué a statué par courrier du 12 août 2016 portant les références F0415/52010/BCX4/2016.6/PV-POLI/413203 soulignant que les travaux pourraient être réalisés en introduisant une demande de permis d'urbanisme et moyennant le paiement préalable d'une amende transactionnelle, que ce mur n'empiète pas sur la parcelle voisine, que le Collège s'est prononcé en date du 22 août 2016 en marquant son accord sur le mode de réparation proposé par le Fonctionnaire délégué; que Mademoiselle BORRIELLO s'est acquittée du montant de l'amende transactionnelle fixé à 309,13 [sic] en date du 15/11/2016 et que la situation a été régularisée par la délivrance d'un permis d'urbanisme en date du 21/11/2016;

Considérant pour le principal que le projet porte sur la transformation d'une habitation, par la démolition d'une annexe vétuste elle-même déjà partiellement construite en zone de cours et jardins, de manière à créer une nouvelle annexe comprenant une grande cuisine et un salon, le tout couvert par une toiture de type plate-forme;

Considérant que dans son arrêt n° 233.352 du 22 décembre 2015, BOSMANS, le Conseil d'État a dit pour droit que : «Considérant que, indépendamment de

l'existence établie ou non d'une servitude quant à la fenêtre, force est de constater que le plan du projet révèle incontestablement la présence d'une fenêtre dans le mur mitoyen donnant directement sur la cour de l'immeuble de la partie intervenante; que la réclamation du 8 septembre 2015 du requérant attirait expressément l'attention à ce sujet; que l'avis du Fonctionnaire délégué est muet quant au bon aménagement des lieux à cet égard, se bornant à ne l'envisager que du seul point de vue de l'immeuble de la partie intervenante; que la première partie adverse, renvoyant cette question à un problème de droit civil, n'a pas davantage examiné le bon aménagement des lieux eu égard à l'existence de ladite fenêtre; qu'il s'ensuit qu'en méconnaissant celle-ci et, par conséquent, sans justifier sur ce point son appréciation du bon aménagement des lieux, la première partie adverse a violé les dispositions visées aux premier et deuxième moyens; que ceux-ci sont sérieux»;

Considérant qu'il est indubitable qu'une ouverture figure, tant sur les plans déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme, que sur le plan du géomètre LINDERS du 20 novembre 1948 joint à l'acte authentique de vente de l'immeuble n° 73 de la rue Barella, dans la façade arrière de l'immeuble n° 71 de la rue Barella, donnant sur la propriété de l'immeuble n° 73 de la rue Barella appartenant à Mademoiselle BORRIELLO;

Considérant toutefois qu'il apparaît des relevés réalisés par l'architecte STOCKMANS que la baie a été déplacée vers l'immeuble sis au numéro 73 et que son emplacement ne correspond plus au plan de 1948; que les lieux ont été manifestement remaniés depuis 1948;

Considérant que, d'une part, l'existence d'une servitude de vue et de jour, et donc de droits acquis dont disposerait le propriétaire de l'immeuble sis au numéro 73, n'apparaît pas avec une évidence telle qu'elle s'imposerait à l'autorité administrative; considérant qu'il n'apparaît donc pas *prima facie* que le demandeur ne pourrait pas mettre en œuvre le permis qu'il sollicite;

Considérant au surplus que, à la connaissance du Collège, il n'y a pas de litige civil en cours quant à l'existence d'une servitude;

Considérant que, indépendamment de la question de l'existence d'une servitude, il y a lieu d'émettre les considérations suivantes relatives au bon aménagement des lieux;

Considérant que la parcelle concernée présente une faible largeur à rue et que l'extension du bâtiment permettrait d'agrandir des pièces de vie ainsi qu'une salle de piano répondant aux besoins de Mademoiselle BORRIELLO sachant qu'elle est professeur de piano, que le volume ainsi construit sera d'une profondeur similaire aux volumes vétustes qui existaient auparavant en permettant de recréer un espace jardin suffisant de manière à améliorer son cadre de vie;

Considérant que la superficie empiétant sur la zone de cours et jardins est limitée et ne constitue pas la majorité de la superficie des volumes à construire; que la zone de cours et jardins était déjà partiellement occupée par des annexes latérales et en fond de parcelle;

Considérant que l'octroi de la dérogation se justifie par l'exiguïté de la parcelle et de l'immeuble, par le meilleur agencement des volumes permettant des pièces à vivre moins dispersées et de superficie plus importantes répondant aux nécessités actuelles de la vie moderne, par le fait que l'ampleur de la dérogation est limitée, que l'équilibre entre les espaces construits et non construits à l'arrière du bâtiment reste maintenu, puisque d'autres constructions en zone de cours et jardins (indiquées «buanderie» et «WC» sur le plan du géomètre René LINDERS du 20 novembre 1948) sont corrélativement détruites; que le projet présenté améliore nettement le cadre de vie de la demanderesse;

Considérant que le projet tel que présenté est esthétique, qu'il occupe harmonieusement l'espace de la parcelle et améliore, par le rééquilibrage des volumes tout en évitant un éparpillement des volumes construits, un espace jardin cohérent et agréable, tout en conservant l'esthétique générale de la parcelle;

Considérant que l'application de la règle de principe ne permettrait pas un projet de cette qualité tout en répondant aux besoins de la demanderesse;

Considérant que l'octroi de la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale du projet à cet endroit sur cette parcelle;

Considérant en conséquence, que compte tenu du contexte bâti actuel, l'extension projetée ne compromet pas la destination générale de la zone en ce que les lignes de forces du paysage sont respectées et respectent dans la mesure compatible les options urbanistique et architecturale du PCA;

Considérant, en ce qui concerne la présence d'une fenêtre dans le mur mitoyen donnant directement sur la cour de l'immeuble de la demanderesse de permis, que la pièce concernée de l'immeuble sis au numéro 71 dispose, outre l'ouverture sur la façade arrière donnant sur la propriété du numéro 73 de Mademoiselle BORRIELLO, d'une façade latérale privative donnant sur une véranda et percée d'une porte qui permet une certaine aération et l'apport de lumière;

Considérant en outre que le projet ne fait pas obstacle à la possibilité technique d'autres solutions d'apport de lumière et l'aération de la pièce de l'immeuble du numéro 71; que la façade arrière de l'immeuble du numéro 71 se prolonge au-delà du mur mitoyen et peut permettre le percement d'une baie verticale destinée à l'aération de la pièce concernée de l'immeuble; que les plans et les photographies jointes à la demande de permis d'urbanisme de régularisation de la véranda déposés par le réclamant font apparaître un espace suffisant pour percer une ouverture destinée à l'aération et à la lumière;

Considérant en conséquence que le cadre de vie, dont le réclamant précise qu'il est un cadre professionnel, de l'immeuble sis au numéro 71 ne se trouverait pas significativement altéré par le projet;

Considérant néanmoins qu'afin de préserver les droits de chacun et de ne discriminer aucune des parties, l'Administration communale par l'entremise de son Bourgmestre a souhaité réunir toutes les parties et a organisé une réunion de concertation en date du 21/06/2016; qu'à cette réunion participait outre Monsieur BOSMANS, réclamant et propriétaire de l'immeuble sis au numéro 71, et Mademoiselle BORRIELLO, Madame ISKENDER, Directrice générale, Madame MEERMANS, Echevine de l'Urbanisme, ainsi que Monsieur le Bourgmestre, qu'à l'issue de cette entrevue Monsieur le Bourgmestre a invité les parties à se revoir le 05/07/2016, le temps de soumettre à Monsieur BOSMANS une proposition d'aménagement;

Considérant que cet aménagement, entièrement pris en charge par Mademoiselle BORRIELLO, consiste en la création d'une baie ouvrante, à vitrage clair, sur la façade arrière de l'immeuble sis au numéro 71 donnant sur la même pièce que la baie actuelle, offrant à l'immeuble sis au numéro 71 appartenant et occupé par Monsieur BOSMANS, non seulement un éclairage naturel de son secrétariat mais une meilleure aération de celui-ci; préservant de la sorte les droits des parties et le bon aménagement des lieux pour l'un et l'autre;

Considérant qu'une proposition établie par notre Architecte communal fut transmise à Monsieur BOSMANS qui au vu du temps lui imparti pour analyser la proposition a demandé à ce que l'entrevue soit reportée;

Considérant, eu égard à la configuration particulière des lieux due à l'imbrication des deux propriétés de la demanderesse et du réclamant, que la sécurisation de la fenêtre du premier étage par un dispositif de grille ou des barreaux est un procédé courant qui ne présente pas de difficulté particulière; que ceci n'est pas constitutif d'un désagrément ou d'une contrainte tels pour l'immeuble sis au numéro 71 qu'il se justifierait de refuser le permis d'urbanisme sollicité pour le projet d'extension;

Considérant au surplus que cette partie du volume secondaire en projet se situe en zone capable (zone de construction d'habitations, fermée) et ne nécessite en elle-même pas l'octroi de la dérogation;

Attendu que les conditions des articles 113 et 114 sont rencontrées;

Considérant que le corps principal d'habitation n'est pas modifié;

Considérant que les matériaux à mettre en œuvre s'intègrent de manière harmonieuse au contexte bâti environnant;

Considérant que le projet est conforme au bon aménagement des lieux et qu'il s'agit là de locaux de première nécessité relatifs à un cadre de vie à la fois privé et professionnel;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 35 jours de sa demande; que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité".

11. Parallèlement à ce contentieux, la partie requérante a intenté plusieurs actions devant le juge judiciaire, notamment dans le but de faire arrêter les travaux et de faire reconnaître l'existence d'une servitude.

Par une ordonnance rendue en référé le 11 janvier 2017, le tribunal de première instance du Hainaut, division de Charleroi, interdit à Carmen BORRIELLO ainsi qu'à toute personne de procéder à des travaux sur sa propriété, "sous peine d'une astreinte de 50.000 euros, dans l'attente que le Conseil d'État rende un arrêt quant à la légalité du permis litigieux".

Par un arrêt du 23 novembre 2017, la Cour d'appel de Mons, statuant en référé, confirme l'ordonnance dont appel en ce qu'elle a notamment condamné Carmen BORRIELLO à une astreinte, laquelle sera toutefois limitée à 10.000 euros par infraction avec un maximum de 50.000 euros et, réforme partiellement pour le surplus,

" Interdit à Madame Carmen BORRIELLO de poursuivre les travaux de construction et d'aménagement de l'annexe à son immeuble, comportant notamment un salon, une buanderie et une cuisine, à l'exception des travaux de protection des constructions existantes par la pose de bâches ou de panneaux; que toutefois la pièce appelée «buanderie» ne pourra être fermée de quelque manière, à l'exception de la toiture;

Ordonne la démolition du mur de ladite buanderie uniquement à l'endroit où elle obstrue la fenêtre du secrétariat de l'étude de Monsieur BOSMANS, soit selon un

rectangle de minimum 10 cm plus large que la taille de ladite fenêtre, à peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard après l'échéance d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent arrêt;

Autorise Madame Carmen BORRIELLO à poursuivre les travaux d'aménagement et de finition de la partie ancienne de son immeuble afin de le rendre habitable".

12. Le 13 janvier 2017, la partie requérante a lancé une citation au fond devant le juge de paix de Seneffe pour confirmer l'existence de la servitude.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties

A. La Requête

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 1^{er}, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de caractère effectif de l'enquête publique, du défaut d'examen complet des circonstances de la cause, de la violation du principe de bonne administration ainsi que de l'excès de pouvoir.

La partie requérante soutient que l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas adéquatement aux observations qu'elle a pu formuler au cours de l'enquête publique et, notamment, à celle relative à l'existence d'une servitude de jour dont elle bénéficie, ainsi qu'aux conséquences de son non-respect en termes de bon aménagement des lieux.

Elle constate qu'alors que l'existence de la servitude de jour est établie par un acte authentique, la première partie adverse se contente de répondre que celle-ci "n'apparaît pas avec une évidence telle" qu'elle empêcherait la délivrance du permis attaqué. Elle ne voit pas en quoi un acte authentique ne suffirait pas à établir une servitude.

Elle relève aussi, quant au préjudice grave qui en résulterait pour elle, que la première partie adverse se contente de répondre qu'elle n'a qu'à réaliser des travaux d'aménagement de son bien pour réparer les conséquences de l'acte attaqué.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse considère que la lecture de l'acte entrepris, telle qu'elle est proposée par la partie requérante, est partielle et tronquée. Elle reproduit les passages pertinents de manière complète et s'emploie à réfuter un à un les différents manquements allégués par la partie requérante.

S'agissant de l'existence ou non d'une servitude de jour, elle fait valoir que l'acte attaqué fait état d'éléments d'information portés à sa connaissance par l'architecte de la demanderesse de permis et selon lesquels la baie obstruée par le projet autorisé a été déplacée vers l'immeuble de cette dernière, son emplacement ne correspondant plus au plan de 1948 joint à l'acte authentique établissant ladite servitude.

S'agissant du préjudice grave résultant de l'obturation de ladite baie, elle estime que la motivation qu'elle cite, "va bien au-delà" de se borner à prétendre que le requérant n'a qu'à réaliser des travaux d'aménagement de son bien.

Elle relève aussi que la demanderesse de permis a fait une proposition concrète à la partie requérante, à laquelle, à sa connaissance, il n'a jamais été donné suite.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse reproduit les passages pertinents de l'acte entrepris et considère, à l'instar de la première partie adverse, que les griefs allégués par la partie requérante ne sont pas fondés.

Plus particulièrement, elle souligne que l'acte attaqué a pris en compte la situation particulière de la partie requérante pour considérer que la pièce concernée par l'obturation de la fenêtre dispose d'une façade latérale privative donnant sur une véranda et percée d'une porte, "ce qui permet une certaine aération et l'apport de lumière". Elle ajoute que le collège communal fait état des propositions concrètes faites à la partie requérante, qui sont apparemment restées lettre morte.

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante soutient notamment que l'acte entrepris est ambigu en ce que son auteur paraît, dans un premier temps, reconnaître l'existence, tant factuelle que juridique, de la servitude de vue et de jour et la considère ensuite comme insuffisamment établie. Elle estime qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que la première partie adverse déduise du déplacement allégué de la baie, l'anéantissement de la servitude de jour et de vue existante.

En ce qui concerne le préjudice grave lié notamment à l'obturation de la baie, la partie requérante écrit ne pas percevoir "en quoi la généralité selon laquelle «l'aménagement de volumes annexes à toiture plate en extension d'immeuble» serait très «courant dans les centres densément urbanisés» [lui] permettrait [...] de constater que le bon aménagement des lieux et l'intérêt général que l'administration se doit de protéger ont été étudiés et analysés en l'espèce, selon les circonstances de la cause, notamment en tenant compte des constructions environnantes légalement établies et existantes".

IV.2. Examen

Il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen ci-après.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de la violation du principe de bonne administration, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante soutient que le respect du bon aménagement des lieux imposait à l'auteur de l'acte attaqué de refuser la réalisation d'un projet "qui va fermer l'unique source de lumière et d'air extérieurs d'une pièce" de son immeuble.

Elle répète bénéficier d'une servitude de vue rappelée sans équivoque dans l'acte d'achat par la demanderesse de permis de l'immeuble grevé de cette servitude, et fait état d'un échange de courriels en avril 2015, dans lesquels

Carmen BORRIELLO reconnaît celle-ci. Elle fait valoir que ces éléments ont été portés à la connaissance du collège communal qui les a écartés.

Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de n'envisager le bon aménagement des lieux qu'au seul profit de la demanderesse de permis sans tenir compte des inconvénients que ce projet va générer au détriment de son immeuble et, "bien pire" en lui imposant en réalité de faire lui-même des travaux d'aménagement pour remédier à la violation de la servitude et à la détérioration de son cadre de vie. Elle considère que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation compte tenu des éléments dont elle avait connaissance (servitude, réclamation, arrêt du Conseil d'État, décision en référé du président du tribunal de première instance de Charleroi...).

Elle rappelle la teneur de l'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUP dont il découle que l'autorité administrative est garante du concept de "bon aménagement des lieux" qui constitue un principe fondamental d'urbanisme et d'aménagement du territoire, en sorte que l'autorité compétente doit notamment prendre en compte l'impact d'un projet sur le voisinage.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse soutient que la démarche adoptée par l'auteur de l'acte entrepris en matière de droit civil est conforme aux enseignements de la jurisprudence du Conseil d'État, en particulier ceux portant sur l'indépendance des polices. Elle estime que l'analyse minutieuse effectuée par l'autorité démontre l'absence d'erreur manifeste et qu'il n'appartient pas à celle-ci de se prononcer sur l'existence de la servitude.

S'agissant en particulier des aménagements à réaliser sur le bien de la partie requérante, la première partie adverse fait valoir ce qui suit :

" [...]

Il est en outre faux de prétendre que le requérant devrait réaliser lui-même des aménagements sur son bien. La demanderesse de permis, Madame BORRIELLO, a en effet offert de réaliser cet aménagement à ses frais. Bien que le requérant n'a souhaité réserver aucune réponse à cette proposition relayée par les services communaux, il en a été tenu compte au moment de délivrer l'acte attaqué puisque la partie adverse s'est assurée que Madame BORRIELLO maintenait cette proposition. Bien évidemment, le requérant est toujours libre de s'y opposer et d'accepter les conséquences d'une réduction de lumière, cela résultant alors de sa propre volonté.

[...]".

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse considère que la partie requérante oppose sa propre conception du bon aménagement des lieux à celle de l'auteur de l'acte attaqué. Elle soutient que la motivation de l'acte attaqué montre à l'évidence une parfaite prise en considération des circonstances concrètes de l'espèce, en envisageant toutes les solutions concrètes pour assurer un bon aménagement des lieux.

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante répète son argumentation et précise qu'il résulte de la jurisprudence du Conseil d'État que, quand bien même l'autorité n'a pas à connaître d'un litige de droit civil, elle doit en tenir compte dans le cadre du bon aménagement des lieux. Elle affirme que "tel n'a cependant pas été le cas, et la première partie adverse ne s'en cache pas!"

E. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante reproduit l'argumentation qu'elle développe dans le cadre de la procédure civile et qui, selon elle, "démontre à suffisance l'existence de ladite servitude non seulement sur base de l'acte authentique de vente et des plans de 1948, mais sur la base, à titre subsidiaire, d'un[e] usucapion et, à titre encore plus subsidiaire, sur la base d'un titre reconnaissant de la main de la bénéficiaire du permis elle-même et à titre encore plus subsidiaire, sur base de l'aveu de la bénéficiaire du permis".

Elle estime qu'il est donc étonnant que la première partie adverse ait estimé raisonnable de délivrer un permis ayant pour effet de boucher la seule fenêtre de son secrétariat avec pour conséquence d'impacter considérablement les conditions de travail. Selon elle, "de toute évidence, autoriser un projet qui a pour effet de murer la seule fenêtre d'une pièce est en soi une erreur manifeste d'appréciation", surtout lorsqu'elle a expressément attiré l'attention de l'autorité sur ce point. Elle observe que les juridictions de référé se sont elles-mêmes étonnées de voir délivrer un permis qui a pour conséquence de boucher la fenêtre du voisin, et ce indépendamment de l'existence ou non d'une servitude.

F. Le dernier mémoire de la première partie adverse

En ce qui concerne la controverse relative à l'existence d'une servitude jour et de vue, la première partie adverse observe que la partie requérante cherche manifestement à entraîner le Conseil d'État sur le terrain des droits civils. Elle

rappelle qu'il n'appartient pas au Conseil d'État, pas plus qu'à l'autorité administrative saisie de la demande de permis d'urbanisme, d'établir l'existence ou non de cette servitude controversée.

Elle soutient qu'il est erroné de prétendre que le collège communal n'a pas tenu compte de la controverse entre les parties, qui n'était pas encore un litige civil.

Elle fait valoir que le collège a, dans un deuxième temps, analysé le dossier eu égard au bon aménagement des lieux indépendamment de l'existence de cette servitude, ce qu'il précise d'ailleurs expressément.

Elle écrit encore ce qui suit :

" [...]

En posant que, par principe, une autorité administrative ne peut pas considérer que la délivrance d'un permis d'urbanisme peut correspondre au bon aménagement des lieux lorsqu'il existe une controverse de droit civil, et se gardant bien d'évoquer les circonstances concrètes de la cause par lesquelles la partie adverse a pu considérer la compatibilité au bon aménagement des lieux (existence d'une possibilité matérielle d'aménagement, proposition du demandeur de permis, balance des intérêts, etc.), la requérante tente de faire substituer sa propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative, ce qui ne se peut.

[...]".

V.2. *Examen*

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} 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. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. L'obligation de motivation en fait implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qui indiquent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise. Elle n'implique pas que l'autorité administrative réfute tous les arguments de l'administré.

L'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient ensuite de

vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et enfin d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître.

Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En outre, quand l'autorité fait entrer des éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soient établies.

En l'espèce, la problématique de la servitude de vue et de jour dont se prévalait la partie requérante dans sa réclamation a retenu toute l'attention de l'auteur de l'acte attaqué, que ce soit sur le plan du droit civil ou sur le plan du bon aménagement des lieux.

En effet, ainsi qu'il ressort des développements de la décision attaquée, l'autorité a expressément comparé le plan dressé en 1948 avec la situation actuelle.

Elle en a déduit que l'existence de cette servitude n'est pas d'une évidence telle qu'elle s'impose à l'autorité. Si le requérant ne partage assurément pas cette analyse, la réponse de l'autorité à sa réclamation est suffisante et adéquate sur ce point, étant entendu que, comme le laisse entendre l'acte attaqué, celui-ci demeure libre de porter devant le juge judiciaire tout litige concernant la reconnaissance et la portée de la servitude dont il se prévaut. À cet égard, ce n'est qu'après la délivrance du permis attaqué que le requérant a saisi la juridiction judiciaire compétente de la question de la servitude.

Toutefois, indépendamment de l'existence établie ou non d'une servitude quant à la fenêtre donnant sur la propriété de la bénéficiaire du permis, il appartenait à l'autorité compétente d'apprécier le projet au regard du bon aménagement des lieux compte tenu de l'existence de ladite fenêtre et de l'obturation projetée de ladite fenêtre.

Si la motivation révèle un examen concret des circonstances de l'espèce, elle révèle aussi que l'auteur de l'acte attaqué s'attache d'abord à vérifier en soi l'admissibilité du projet, notamment en relation avec les dérogations au P.C.A. qu'il implique, soit, indépendamment de l'existence de ladite fenêtre. Ce n'est qu'ensuite que le collège vérifie la compatibilité du projet par rapport à la baie existante. Sur ce point, l'auteur de l'acte attaqué admet au moins implicitement la nécessité d'un apport de lumière et d'air pour la pièce dont la fenêtre serait obturée par le projet, en précisant que ladite pièce dispose, outre l'ouverture sur la façade arrière, "d'une façade latérale privative donnant sur une véranda et percée d'une porte qui permet une certaine aération et l'apport de lumière". Le collège communal reconnaît tout aussi implicitement que cette "certaine" aération et cet apport de lumière ne sont pas suffisants puisqu'il ajoute que "le projet ne fait pas obstacle à la possibilité technique d'autres solutions d'apport de lumière et d'aération de la pièce" et "que la façade arrière [dudit] immeuble se prolonge au-delà du mur mitoyen et peut permettre le percement d'une baie verticale destinée à l'aération de la pièce concernée de l'immeuble", ce qui apparaîtrait des plans et photographies joints à la demande de permis d'urbanisme de régularisation de la véranda déposés par le requérant. Le collège en conclut qu'"en conséquence [...] le cadre de vie, dont le requérant précise qu'il est un cadre professionnel, de l'immeuble sis au numéro 71 ne se trouverait pas significativement altéré par le projet".

S'ensuit un long développement tendant à démontrer que le requérant n'a pas donné suite aux propositions d'aménagement faites par la demanderesse de permis s'engageant à en assumer les frais et soutenues par la commune.

L'acte attaqué expose ensuite ce qui suit :

" [...]

Considérant que Mademoiselle BORRIELLO a fait savoir qu'elle maintenait sa proposition;

Considérant que la solution proposée est conforme au bon aménagement des lieux en ce qu'elle propose une solution esthétique et fonctionnelle, permettant de rencontrer les besoins de chacune [des] deux parties;

Considérant qu'il ne relève pas du bon aménagement des lieux de priver de la possibilité d'aménager un immeuble de logement en utilisant rationnellement l'espace de la parcelle par le maintien d'un jour et d'une vue partielle depuis la propriété voisine, lorsqu'il existe une solution de déplacement de l'ouverture permettant des qualités comparables;

Considérant qu'il ne relèverait pas davantage du bon aménagement des lieux de concevoir sur la parcelle de la demanderesse une extension moins lisible, présentant des formes biscornues ou des espaces extérieurs étroits et peu ou pas accessibles entre les deux propriétés (tel un boyau ou une cour intérieure d'une superficie minime);

[...]".

Si le collège communal ne conteste pas que l'obturation de la fenêtre entraînera des inconvénients sérieux pour la partie requérante, il délivre le permis d'urbanisme litigieux au motif que la solution proposée par la demanderesse de permis est conforme au bon aménagement des lieux, alors pourtant que cette solution, dont la réalisation technique n'est illustrée que par de simples croquis, dépend de son acceptation par la partie requérante et, en outre, de la délivrance d'un permis d'urbanisme.

L'importance du préjudice subi par la partie requérante du fait de l'occultation, par le mur érigé par la bénéficiaire du permis, de toute source de lumière naturelle, a été reconnue tant par le tribunal de première instance du Hainaut, division Charleroi, siégeant en référé, dans son ordonnance du 11 janvier 2017 que par la Cour d'appel de Mons, dans son arrêt du 23 novembre 2017 rendu en référé, qui a obligé la bénéficiaire du permis à aménager une ouverture dans le mur qu'elle a construit face à la fenêtre.

Par conséquent, en autorisant cette obturation alors que la solution proposée par la bénéficiaire du permis, qui rendrait, selon le collège communal, le projet conforme au bon aménagement des lieux, ne peut être imposée à la partie requérante, celui-ci commet une erreur manifeste d'appréciation.

Dans cette mesure, les premier et deuxième moyens sont fondés.

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

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont le 28 novembre 2016 à Carmen BORRIELLO pour la transformation et l'agrandissement d'une maison sise rue Barella 73 à Chapelle-lez-Herlaimont.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 100 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois janvier deux mille dix-huit, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.