

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.485 du 6 octobre 2020

A. 222.890/XIII-8094

En cause : 1. **LOMBART** Véronique,
 2. **SALMON** Marie,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
 rue de Bruxelles 37
 1300 Wavre,

contre :

la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BOURGYS, avocat,
chemin de la Maison du Roi 34 C
1380 Lasne,

Partie intervenante :

DACHELET Michel,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 août 2017, Véronique Lombart et Marie Salmon demandent l'annulation du permis d'urbanisme du 4 mai 2017 délivré par la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve à Michel Dachelet et Valérie Loriaux ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis avenue Bourgaux n° 16 B à Limelette, cadastré 3^{ème} division, section B, parcelle 357w6.

II. Procédure

Par une requête introduite le 29 septembre 2017, Michel Dachelet a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 23 octobre 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 9 juillet 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 septembre 2020.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Romain Denys, *loco* M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Marie Bourgys, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Bernard Paques, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

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. Michel Dachelet, demeurant à Ottignies, rue de la Vallée 46, est copropriétaire d'un terrain non bâti sis à Limelette, avenue Bourgaux, n° 16 B, cadastré 3^{ème} division, section B, parcelle 357w6; sa superficie est de 2 a 33 ca.

Véronique Lombart et Marie Salmon sont domiciliées avenue Bourgaux, respectivement aux numéros 16 A et 18; leurs habitations sont situées de part et d'autre du terrain de Michel Dachelet.

Ce terrain est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par un arrêté royal du 28 mars 1979.

Le bien est situé en zone résidentielle dense au schéma de structure communal adopté définitivement par le conseil communal le 28 juin 1993, modifié le 7 juillet 1997.

Il est situé dans la sous-aire 1/7 du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) adopté le 18 août 1993, modifié le 19 mars 1998.

Un arrêté ministériel du 18 août 1993 a fait entrer la commune en régime de décentralisation.

2. Saisi d'une demande de principe relative à la construction d'une habitation unifamiliale sur le terrain sis avenue Bourgaux, n° 16 B, le collège communal écrit le 28 septembre 2015 à Michel Dachelet qu'il n'a pas d'objection à formuler à l'égard d'une telle construction à cet endroit et que sur la base de l'entrevue avec lui et des schémas d'implantation déposés, sa préférence irait à la solution s'étendant sur la totalité de la largeur de la parcelle de manière à réduire l'impact du bâtiment en profondeur par rapport aux deux voisins.

La lettre du 28 septembre 2015 ajoute ce qui suit :

« Suite à la réunion qui s'est tenue au service de l'urbanisme, nous vous rappelons que, vu la situation de la construction projetée en limite latérale des deux côtés, il a été demandé à ce que les modalités pratiques de la construction sur ou le long de la limite mitoyenne soient établies en concertation avec les deux voisins concernés avant le dépôt de la demande de permis, et figurent en annexe à la demande. À cet égard, nous vous informons dès à présent que la réalisation de murs mitoyens "en attente", avec bardages ou étanchéité provisoires, ne sera *a priori* pas acceptée à cet endroit, vu la présence de maisons de type trois façades sur les deux parcelles contiguës, qui laissent penser que le projet restera longtemps séparé des constructions voisines de part et d'autre ».

3. Une lettre adressée le 24 mars 2016 par l'échevin de l'urbanisme à Véronique Lombart fait état d'une réunion tenue le 15 février 2016 à l'administration communale avec celle-ci et Michel Dachelet; elle mentionne le souhait de l'intéressée que le terrain voisin du sien ne soit pas construit et elle signale que pour la commune, ce terrain situé en zone d'habitat au plan de secteur, situé à front de voirie équipée et proche d'une gare, ne peut pas être déclaré inconstructible.

La lettre précise que dans le souci de respecter au mieux l'intégration de la future construction, la commune a demandé à Michel Dachelet, suite à la réunion, d'adapter son projet afin de satisfaire au mieux les exigences de Véronique Lombart, en particulier par rapport à ses fenêtres latérales. Elle contient ensuite la phrase suivante : « Ce projet aurait inévitablement engendré des dérogations au R.C.U. et dès lors aurait fait l'objet d'une enquête publique, ce que la ville aurait pu soutenir, puisqu'il est établi sur base d'une concertation entre voisins ».

La lettre fait part du souhait de la commune d'organiser une réunion entre l'intéressée et le demandeur pour présenter cette alternative mais elle affirme que la première citée ne souhaitait pas participer à une nouvelle réunion : « Nous en prenons bonne note, même si nous le regrettons, car bien évidemment le projet devra tenir compte des contraintes strictement urbanistiques, et sans doute moins de vos attentes ».

4. Le 29 août 2016, Michel Dachelet et Valérie Loriaux introduisent auprès de l'administration communale d'Ottignies-Louvain-la-Neuve une demande de permis d'urbanisme afin d'être autorisés à construire une maison unifamiliale sur leur terrain sis à Limelette, avenue Bourgaux, entre les numéros 16A et 18, cadastré n° 357w6.

La demande de permis est accompagnée d'un rapport urbanistique, d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, d'un formulaire PEB, d'une étude de faisabilité, d'un reportage photographique et d'un jeu de plans.

La maison projetée comprend trois niveaux – dont un engagé dans la toiture - pour une hauteur sous faîte de 10,64 mètres, sa profondeur est d'environ neuf mètres, sa largeur fait 5,19 mètres, la façade avant est alignée sur celle de la maison de gauche avec un recul de 3,50 mètres par rapport à la voirie, ses façades latérales sont aveugles, son pignon gauche est implanté le long de la limite mitoyenne tandis que le pignon de droite est implanté avec un recul de 2,24 mètres par rapport à la limite de propriété. La construction est couverte d'une toiture à deux versants dont le faîte est parallèle à la voirie.

5. Le 4 mai 2017, le collège communal délivre aux demandeurs le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

6. Le 17 juillet 2017, l'échevin de l'urbanisme adresse la lettre suivante à Marie Salmon :

« Nous faisons suite à votre courrier du 21 juin 2017 dans lequel vous nous faites état :

1. de votre refus de cession de mitoyenneté,
2. du fait que le projet relatif à l'objet repris sous rubrique, devrait s'implanter avec un recul de 2 m par rapport à l'axe mitoyen.

S'agissant de l'implantation du projet, dont question ci-dessus, sur l'axe mitoyen et sans recul latéral, nous vous informons que les prescriptions du règlement communal d'urbanisme applicables, établissent un recul latéral de 2 m uniquement si le bien ne s'implante pas sur l'axe mitoyen. En conséquence, le projet respecte les prescriptions du règlement communal d'urbanisme.

S'agissant de votre refus de cession de la mitoyenneté, nous attirons votre attention sur le fait qu'il s'agit d'une question de droit civil pour laquelle nous n'avons pas de compétence.

En tout état de cause, à l'heure actuelle, un rachat de mitoyenneté n'est pas indispensable à l'exécution du projet dès lors que Monsieur et Madame DACHELET-LORIAUX peuvent faire le choix de réaliser un mur indépendant. Pour des raisons techniques de respect des normes d'isolation acoustique, isolation thermique et de stabilité, les pignons mitoyens à l'heure actuelle, ne sont plus réalisés à cheval de part et d'autre de chacune des propriétés mais sont réalisés en maçonneries privatives, entièrement situées sur chacune des parcelles et ce, avec un retrait minimal de l'axe correspondant à l'épaisseur d'isolation requise en vertu de la PEB et des normes acoustiques. (...) ».

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen dénonce la violation des articles 1^{er}, 113, 114 et 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), l'erreur de fait et de droit ainsi que l'erreur manifeste d'appréciation.

Les requérantes font grief à la partie adverse de n'avoir réalisé aucune enquête publique et de n'avoir octroyé aucune dérogation alors que l'acte attaqué accorde un permis d'urbanisme qui déroge au R.C.U., lequel dispose que « s'il existe un ou plusieurs volumes mitoyens latéraux, volume principal ou l'ensemble qu'ils forment avec un volume secondaire est implanté contre un volume mitoyen au moins », « la marge de recul latéral pour tous volumes non mitoyens est d'au moins 2 mètres ».

Elles rappellent que leurs parcelles sont toutes deux construites, qu'il s'agit de maisons trois façades ne comportant pas de pignon placé à la limite des fonds les séparant du terrain de l'intervenant, que les pignons de leurs maisons d'habitation présentent des ouvertures, trois ouvertures en ce qui concerne la seconde requérante et des ouvertures plus grandes en ce qui concerne l'immeuble de la première requérante.

Elles soutiennent qu'en vertu du R.C.U., à partir du moment où leurs immeubles sont construits et qu'il n'existe pas de « volumes mitoyens latéraux », le

volume de la nouvelle construction ne peut pas être implanté à la limite des propriétés, contre un mur mitoyen, mais doit respecter un recul latéral d'au moins deux mètres.

Elles reprochent à la partie adverse de confondre les notions de mur mitoyen et de mur séparatif, la première supposant un mur à usage commun suivant les principes du Code civil. S'agissant en l'espèce d'un mur privatif et séparatif, le projet est, selon elles, dérogatoire au R.C.U. et une enquête publique aurait dû être réalisée.

Elles allèguent en outre que, dans les montages photographiques inclus dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, les ouvertures existantes dans les pignons de leurs immeubles sont totalement absentes.

En réplique, elles estiment que le R.C.U. de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est limpide lorsqu'il énonce que : « [s]'il existe un ou plusieurs volumes mitoyens latéraux, le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire est implanté contre un volume mitoyen au moins ».

Selon elles, cela signifie que s'il n'existe pas de volume mitoyen latéral, le volume projeté ne peut pas s'implanter à la limite séparative mais doit respecter la marge de recul de deux mètres énoncée à l'alinéa 2 de la page 85 du R.C.U.

Elles écrivent ne pas voir comment l'on pourrait donner un autre sens aux termes « s'il existe... » et elles affirment que c'est avec une certaine audace que la partie adverse considère également que le muret, d'une cinquantaine de centimètres de hauteur, érigé par la seconde requérante, à la limite de sa propriété, constitue un « volume » au sens du R.C.U., alors que ce muret marque simplement la limite de propriété et ne peut en aucun cas être considéré comme étant un « volume » au sens du R.C.U.

Elles soutiennent que l'interprétation qu'elles donnent au R.C.U. qui est pourtant très claire, n'a pas pour effet de vider le R.C.U. de sa substance, comme le soutient pourtant la partie adverse. Elles sont d'avis que c'est précisément lorsque leurs permis leur furent délivrés, que la partie adverse a opéré un choix quant au sort à réserver à la parcelle récemment acquise par l'intervenant et qui constituait le fond de jardin d'une maison d'habitation située dans une rue parallèle.

Dans leur dernier mémoire, elles insistent sur le fait que, selon elles, il n'y a pas de volume mitoyen latéral de part et d'autre de la parcelle objet du permis attaqué, de sorte que la règle du recul de 2 m prévue par le R.C.U. s'applique. Elles

ajoutent que le glossaire annexé au R.C.U. est erroné au regard des articles 653 et suivants du Code civil quant à la définition qu'il donne à la mitoyenneté.

IV.2. Examen.

L'article 330, 11°, du CWATUP, alors applicable, dispose que doivent être soumises à une enquête publique, notamment, les demandes de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113 du même Code. L'article 113 a trait, entre autres, à l'hypothèse de l'octroi d'un permis d'urbanisme dérogeant à un R.C.U.

Les prescriptions du R.C.U. relatives à la sous-aire 1/7 d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres prévoient ce qui suit :

« S'il existe un ou plusieurs volumes mitoyens latéraux, le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire est implanté contre un volume mitoyen au moins.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est d'au moins deux mètres, à l'exception des abris de jardin qui peuvent être implantés à une distance minimale de 50 cm par rapport aux limites mitoyennes.

La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci ».

Cette disposition préconise, lorsqu'il existe au moins un volume mitoyen latéral, de s'y adosser. Elle ne fait, en revanche, pas obstacle, en l'absence d'un tel volume mitoyen préexistant, de construire sur la limite mitoyenne. Le recul d'au moins deux mètres qui doit être respecté concerne les volumes non mitoyens. Dès lors, ce n'est que lorsque, en l'absence de volume mitoyen latéral, la nouvelle construction n'est pas implantée sur la mitoyenneté qu'une marge de recul de deux mètres au moins doit être appliquée, ainsi que cela résulte de l'expression « marge de recul pour tout volume non mitoyen ».

L'interprétation préconisée par les requérantes aurait, en effet, pour conséquence de rendre impossible l'édification de bâtiments mitoyens sur des parcelles contiguës non construites alors qu'aux termes de la prescription 1/7 du R.C.U., par « habitat en ordre semi-ouvert », on entend un habitat caractérisé par une alternance de constructions jointives et non jointives.

Ainsi, lorsque sur la parcelle voisine, préexiste un volume latéral non mitoyen, la prescription 1/7 ne peut pas être interprétée comme interdisant la construction d'un nouveau volume sur la limite mitoyenne.

Le préambule de l'arrêté attaqué considère que l'implantation d'une construction en mitoyenneté est possible dans une sous-aire caractérisée par une alternance de constructions jointives et non jointives.

Le glossaire annexé au R.C.U. définit la « mitoyenneté » comme désignant la limite contiguë à deux propriétés voisines. Pour l'application du R.C.U., le volume non mitoyen est donc celui qui n'est pas implanté le long de la limite de propriété tandis qu'une construction « en mitoyenneté » désigne celle qui est implantée le long de cette limite.

En l'espèce, la maison projetée est implantée à plus de deux mètres de l'immeuble de droite (situé au nord-est) et le long de la limite séparant le fonds de l'intervenant du bâtiment de gauche (situé au sud-ouest).

Il importe peu, pour l'application du R.C.U., eu égard à la définition qu'il donne de la « mitoyenneté », que le mur latéral gauche de la nouvelle construction ne soit pas à usage commun.

L'interprétation que les requérantes donnent du R.C.U. aurait d'ailleurs pour effet de rendre pratiquement inconstructible la parcelle de l'intervenant, d'une largeur d'environ 7,40 mètres, alors qu'elle est située en zone d'habitat à front d'une voirie équipée. Les requérantes ne peuvent être suivies lorsqu'elles soutiennent que la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a fait le choix de l'inconstructibilité de ce terrain lorsqu'elle leur a octroyé leurs propres permis d'urbanisme. Si cette parcelle était à l'époque une partie d'une autre et était utilisée comme jardin, elle a depuis fait l'objet d'une scission et est située en zone constructible.

Il s'ensuit que le projet qu'autorise le permis d'urbanisme attaqué ne déroge pas au R.C.U. de telle sorte qu'une enquête publique ne devait pas être organisée par application de l'article 330, 11°, du CWATUP, visé au moyen.

Quant à la critique adressée aux montages photographiques inclus dans la notice d'évaluation des incidences, qui ne figureraient pas les ouvertures existantes dans les pignons latéraux des immeubles des requérantes, elle manque en fait, ces ouvertures apparaissant dans le reportage photographique accompagnant la demande de permis.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Le deuxième moyen dénonce la violation du principe de légitime confiance, le changement d'attitude de l'autorité administrative ainsi que la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Les requérantes invoquent le fait que dans un premier temps, la partie adverse avait fait savoir au demandeur de permis que leur accord à toutes deux était nécessaire, ainsi qu'en témoigne la lettre adressée à celui-ci le 28 septembre 2015.

Elles affirment que si, à de multiples reprises, la partie adverse a tenté d'arracher à la première requérante un accord sur le projet de la partie intervenante, accord qu'elle n'a jamais voulu donner, il est également établi que ni la partie adverse ni le demandeur de permis n'ont pris quelque contact que ce soit avec la seconde requérante.

Elles soutiennent que le collège communal a considéré, à un moment donné, que toute construction sur cette parcelle étroite, compte tenu de la situation des lieux, devait recueillir l'accord des deux voisins, soit les deux requérantes, et qu'il s'agissait, pour le collège, d'une condition *sine qua non* dans l'appréciation de la situation par ses soins.

Elles reprochent à l'acte attaqué de ne pas expliquer les motifs pour lesquels, tout à coup, l'accord des deux voisines n'était plus nécessaire et de ne pas motiver ce revirement d'attitude, alors qu'elles pouvaient légitimement penser que si elles ne donnaient pas leur accord sur le projet de la partie intervenante, ce projet ne verrait pas le jour.

En réplique, elles maintiennent que la partie adverse a toujours fait savoir que le projet de la partie intervenante devait être établi « en concertation avec les deux voisines concernées avant le dépôt de la demande de permis » (lettre du 28 septembre 2015).

Elles entendent insister sur le fait que ce courrier du 28 septembre 2015 fait référence à une décision du collège communal puisque ce courrier commence en ces termes : « Nous vous informons que le collège communal n'a pas d'objection à la construction d'une maison unifamiliale à cet endroit ». Elles en déduisent que le collège communal avait bien pris une position, à un moment indéterminé, et que

cette position consistait à réserver suite au projet du demandeur de permis à condition que son projet soit conçu « en concertation avec les deux voisines ».

Elles ajoutent qu'il serait particulièrement utile que la partie adverse produise aux débats ladite délibération du collège communal.

Elles soutiennent qu'en s'engageant à « réserver suite à la demande » de la partie intervenante en concertation avec les actuelles parties requérantes, la partie adverse avait opté pour une ligne de conduite bien précise et que, légitimement, elles pouvaient s'attendre à ce que le projet ne voie pas le jour tant que la concertation avec elles et leur accord n'étaient pas effectifs.

Elles concluent qu'il y a bien violation du principe de légitime confiance et également un changement d'attitude dans le chef de l'autorité administrative.

V.2. Examen

Le principe de confiance légitime, auquel est associé celui de la sécurité juridique, est celui en vertu duquel le citoyen doit pouvoir se fier à une ligne de conduite claire et constante de l'autorité ou à des concessions ou des promesses que les pouvoirs publics ont faites dans un cas concret. La violation de ce principe suppose une attente légitimement suscitée et l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance.

La violation du principe de légitime confiance implique trois conditions, à savoir une erreur de l'administration, une attente légitimement suscitée à la suite de cette erreur et l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance.

Quant au revirement d'attitude que le moyen dénonce, une autorité demeure libre de changer de point de vue à condition d'exposer spécifiquement les raisons de ce changement.

Les exigences particulières de motivation d'un revirement d'attitude opéré par l'autorité supposent qu'un tel revirement puisse être constaté. À cette fin, il convient d'établir que l'autorité a adopté deux attitudes apparemment contradictoires pour une affaire déterminée, attitudes se succédant dans un délai rapproché, dans un même contexte et alors que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative et que n'apparaît aucun élément nouveau expliquant la contradiction.

En l'espèce, les requérantes fondent leur moyen sur la lettre que la partie adverse a adressée le 28 septembre 2015 au demandeur de permis et qui indique ce qui suit :

« Nous vous informons que le collège communal n'a pas d'objection à la construction d'une maison unifamiliale à cet endroit. Sur base de l'entrevue et des schémas d'implantation déposés, la préférence irait à la solution s'étendant sur la totalité de la largeur de la parcelle, de sorte à réduire l'impact du bâtiment en profondeur par rapport aux deux voisins.

Suite à la réunion qui s'est tenue au service de l'urbanisme, nous vous rappelons que, vu la situation de la construction projetée en limite latérale des deux côtés, il a été demandé à ce que les modalités pratiques de la construction sur ou le long de la limite mitoyenne soient établies en concertation avec les deux voisins concernés avant le dépôt de la demande de permis, et figurent en annexe à la demande. À cet égard, nous vous informons dès à présent que la réalisation de murs mitoyens "en attente", avec bardages ou étanchéité provisoires, ne sera a priori pas acceptée à cet endroit, vu la présence de maisons de type trois façades sur les deux parcelles contiguës, qui laissent penser que le projet restera longtemps séparé des constructions voisines de part et d'autre ».

Si cette lettre demande qu'avant le dépôt de la demande de permis, les « modalités pratiques » de la construction projetée sur ou le long de la limite mitoyenne soient établies en concertation avec les deux voisins, en revanche, elle ne subordonne pas (le principe de) toute construction sur la parcelle à l'accord des deux voisins : seule est demandée, une concertation sur les modalités pratiques de la construction en « mitoyenneté ». Elle n'a pas davantage pour portée de permettre aux voisins de s'opposer à toute construction projetée. En effet, le collège communal a, dans la même lettre, précisé qu'il n'avait pas d'objection à l'encontre de la construction d'une maison unifamiliale à cet endroit.

Les parties requérantes n'ont pas pu être induites en erreur sur la position du collège communal qui a ensuite été réaffirmée dans le courrier adressé par la partie adverse le 24 mars 2016 à la première requérante et dans lequel il est rappelé que le terrain en question ne peut pas, vu sa situation, être déclaré inconstructible.

Les pièces du dossier administratif établissent qu'une réunion s'est tenue à l'administration communale le 15 février 2016 avec la première requérante et le demandeur de permis. Le projet fut amendé à la suite de cette réunion. Le courrier du 24 mars 2016 fait cependant état du souhait de la première requérante qu'aucune construction ne soit érigée sur le terrain contigu au sien et mentionne son refus de participer à une nouvelle réunion.

Par ailleurs, la partie intervenante soutient dans son mémoire qu'une réunion a également eu lieu en janvier 2016 avec la seconde requérante au domicile de celle-ci, que l'avant-projet de maison unifamiliale lui a été présenté et qu'elle a

marqué son accord verbal mais qu'ensuite, après que le projet achevé lui a été présenté, l'intéressée a signifié son opposition à une construction en mitoyenneté et a refusé de le rencontrer à nouveau. Les requérantes contestent cependant cette version des faits en évoquant l'absence de tout contact pris par la partie intervenante avec la seconde requérante mais sans donner de précision factuelle au sujet des relations entre les parties.

Quoi qu'il en soit, le projet qui, dans sa version amendée en tout cas, prévoit un pignon latéral gauche implanté en mitoyenneté, comme évoqué dans la lettre du 28 septembre 2015, comporte une façade latérale aveugle et la bâtisse projetée ne dépasse pas en profondeur celle de la seconde requérante pour une hauteur similaire, de telle sorte que, sauf à remettre en question le principe même de la construction ou la marge de recul avec le terrain de droite, le projet tend à préserver au maximum la situation de la seconde requérante.

Or, la décision attaquée est motivée au sujet du caractère constructible du terrain et à propos de la nécessité de maintenir un recul latéral suffisant par rapport à la maison de droite, dans les termes suivants :

- « Considérant qu'à l'heure actuelle la parcelle sur laquelle viendrait s'implanter le projet est non construite et, partant, offre des vues dégagées aux parcelles Sud et Nord,
- Qu'en particulier, le voisin de droite présente de grandes ouvert(ur)es orientées vers le Sud-Ouest et vers le terrain objet de la présente demande,
 - Que le voisin de gauche, pour sa part, ne présente pas d'ouvertures significatives vers le terrain objet de la présente demande,

Considérant que le projet est implanté sur un terrain constructible situé en zone d'habitat urbanisée,

Considérant que l'autorité communale a réuni, sur proposition du demandeur, la propriétaire de la maison de droite, Madame Lombart, et le demandeur,

Que les parties ne sont pas parvenues à un accord sur un projet,

Considérant néanmoins que le choix de l'implantation maintenant un recul côté droit ainsi que la faible profondeur du projet démontre la volonté du demandeur de prendre en considération la configuration particulière du bien du voisin de droite,

Considérant, en conséquence, que les éventuelles nuisances subies par le voisin de droite en raison du projet n'excéderont pas les inconvénients normaux de voisinage liés à la construction d'une maison sur le terrain voisin, (...) ».

Cette motivation permet aux requérantes de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre à l'opposition des deux propriétaires voisines et estime le projet acceptable.

Par conséquent, le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen dénonce l'erreur manifeste d'appréciation, l'erreur de fait et de droit ainsi que la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Les requérantes font valoir que leur situation de fait n'a pas été correctement prise en compte, d'une part, et que certains documents transmis par le demandeur de permis présentent des erreurs manifestes, d'autre part.

Dans une première branche, elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir considéré que la maison de la seconde requérante ne présente pas d'ouverture significative vers le terrain qui fait l'objet de la demande de permis, sans toutefois tenir compte de la porte d'entrée au rez-de-chaussée et de deux fenêtres à l'étage.

Dans une seconde branche, elles critiquent les croquis figurant dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et ceux qui ont été affichés sur les lieux en dessous du permis, croquis qui ne représentent pas les ouvertures présentes sur le pignon de la maison de la seconde requérante tandis que les ouvertures pratiquées sur le pignon de la première requérante, eu égard au positionnement du croquis, ne sont pas visibles, de telle sorte que la partie adverse a pu être induite en erreur au sujet des ouvertures illustrées dans le reportage photographique joint au recours en annulation.

En réplique, sur la première branche, les requérantes maintiennent que le croquis apposé sous l'affichage du permis n'illustre pas de quelconques ouvertures dans l'immeuble de la seconde requérante. Elles sont d'avis qu'en considérant que l'immeuble de gauche ne comporte aucune ouverture latérale, l'acte attaqué n'a pas pris en compte la situation de celle-ci.

En ce qui concerne la seconde branche, elles allèguent que les croquis dressés par le demandeur de permis montrent une situation partisane et erronée relativement aux ouvertures existantes dans leurs deux immeubles, sur leurs deux pignons latéraux, et elles soutiennent que ces lacunes ont empêché la partie adverse d'apprécier correctement l'impact du projet sur son environnement et les immeubles voisins.

Elles sont d'avis que, dans la motivation de l'acte attaqué, la description de la situation de l'immeuble de la première requérante est présente mais peu précise tandis qu'elle est absente en ce qui concerne la situation de l'immeuble de la seconde requérante puisqu'il semble acquis pour le collège communal qu'il n'y avait pas d'ouvertures sur le pignon de cet immeuble, alors même que tel est bien le cas.

Dans leur dernier mémoire, elles affirment que trois ouvertures, dont deux fenêtres et une porte vitrée, doivent être considérées comme significatives et en concluent que la considération émise par l'autorité démontre que celle-ci n'a pas perçu la présence de ces fenêtres, de la porte d'entrée, et de leur gabarit.

VI. Examen

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 permis à l'administration de se prononcer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur. En d'autres termes, ces défauts n'entraînent en principe l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière.

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.

L'article 285 du CWATUP, alors applicable, dispose que les plans accompagnant la demande figurent, au titre du contexte urbanistique et paysager, entre autres, « l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci », outre le reportage photographique visé au 3°, b, du même article.

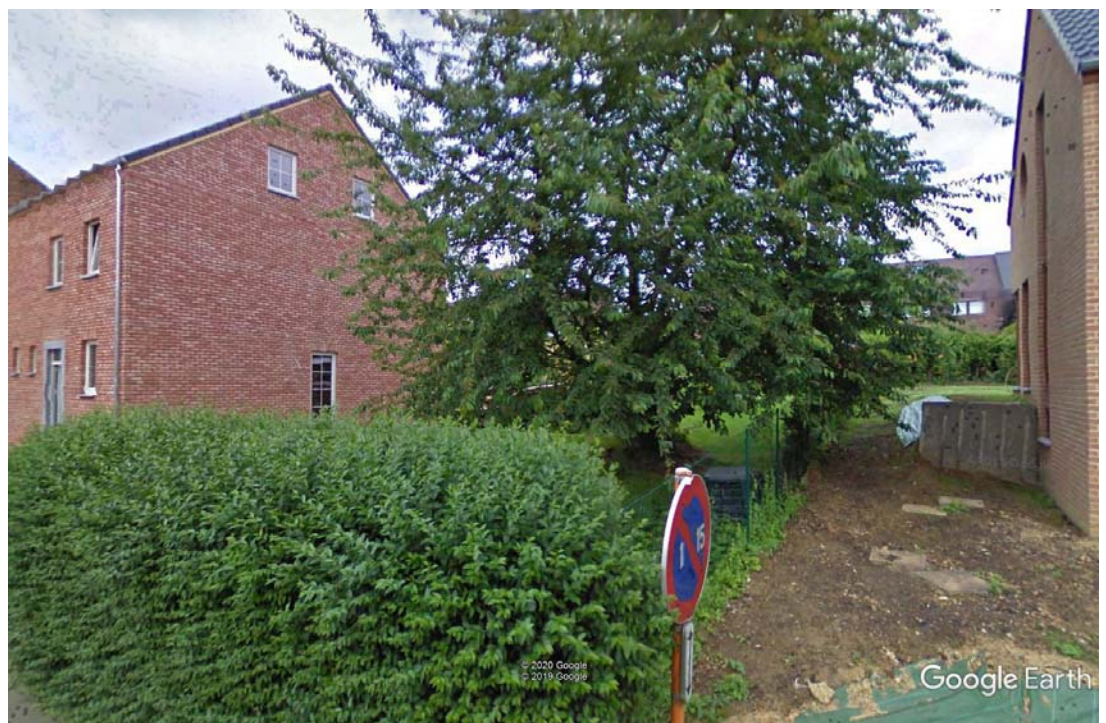
Sur la première branche

En l'espèce, l'acte attaqué énonce que « (la maison du) voisin de gauche, pour sa part, ne présente pas d'ouvertures significatives vers le terrain objet de la présente demande », à la différence du pignon latéral de la maison de droite appartenant à la première requérante. L'observation fait suite au considérant de l'acte attaqué qui est relatif aux vues dégagées, en situation existante, depuis les parcelles nord et sud sur le terrain non bâti faisant l'objet de la demande. L'autorité

communale considère ainsi que le projet ne prive pas la seconde requérante de vues latérales importantes.

La décision attaquée n'évoque donc pas une absence totale d'ouvertures mais l'absence d'ouvertures importantes donnant sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme.

Il ressort des pièces déposées, et notamment des photographies produites par les requérantes, que le pignon latéral droit de la maison de la voisine de gauche comporte deux petites fenêtres au dernier étage ainsi qu'une porte vitrée. La plus grande partie du pignon est, pour le reste, aveugle. Ce pignon est situé à une distance d'environ six mètres de la façade latérale gauche, aveugle, de la construction projetée.



Compte tenu de cette configuration des lieux, l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer, sans commettre d'erreur de qualification, que les ouvertures pratiquées sur le pignon gauche de la maison de la seconde requérante n'étaient pas à ce point importantes que le projet doive être jugé non compatible avec le bon aménagement des lieux en raison de la privation de vues existantes.

Sur la seconde branche

Les photographies accompagnant la demande de permis d'urbanisme illustrent les façades latérales des deux maisons voisines et figurent les ouvertures pratiquées dans ces pignons.

Par ailleurs, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement donne les renseignements suivants au sujet des maisons voisines du projet :

- « Le bâtiment voisin de gauche ne présente pas d'ouvertures significatives vers le terrain à bâtir et le recul latéral est de +/- 6 m.

Le bâtiment voisin de droite présente de grandes ouvertures orientées vers le sud-ouest et vers le terrain à bâtir. Le recul latéral de ce bâtiment est de +/- 3,5 m.

La construction de la nouvelle maison unifamiliale est de nature à réduire l'agrément des vues offertes par les baies de ce bâtiment de droite. Certes, il s'agit d'un désagrément de voisinage normal dans des zones urbaines, d'autant moins impactant que la maison voisine possède des fenêtres sur 3 façades. Néanmoins, les choix urbanistiques et architecturaux ont été faits pour réduire cet impact.

- le nouveau bâtiment est peu profond (9,30 m alors que le règlement communal d'urbanisme (RCU) autorise 12 m de volume principal + 6 m de volume secondaire), ce qui réduit la surface au sol à 50 m²,
- il est implanté parallèlement et à proximité de la voirie (environ 3,50 m alors que le RCU autorise un recul de 6 m), en prolongement du front de bâtisse sur lequel est implanté le bâtiment situé à gauche de la parcelle; cette disposition permet de dégager les vues latérales depuis le bâtiment voisin de droite.
- Le volume est implanté avec un recul latéral de plus de 2 mètres par rapport à la limite de propriété de droite et en mitoyenneté du côté gauche (alors que le RCU autorise l'implantation en mitoyenneté des 2 côtés). Cette disposition réduit fortement la largeur intérieure du nouveau bâtiment (4,80 m) et ne permet pas de ménager des ouvertures vers le sud-ouest. Cette implantation garantit une distance presque équivalente entre le nouveau volume et les volumes voisins existants.

Des contacts ont été pris avec les propriétaires de la maison de droite, avec médiation de l'autorité communale, pour trouver une formule de construction qui les agréerait. Plusieurs esquisses ont été proposées qui n'ont pas permis de trouver un accord. Le projet est celui, qui du point de vue du demandeur, répond au mieux aux craintes formulées ».

Au vu de ces descriptions précises et au vu des éléments photographiques du dossier de demande, la circonstance que les croquis insérés dans la notice d'évaluation des incidences et dans le rapport urbanistique ne figurent pas toutes les ouvertures des maisons n'est pas de nature à avoir induit la partie adverse en erreur au sujet du contexte urbanistique et paysager, en particulier en ce qui concerne la situation des maisons voisines.

La même conclusion vaut, *a fortiori*, pour un croquis qui a été affiché après la délivrance du permis d'urbanisme.

Par conséquent, la partie adverse n'a pas été induite en erreur et a pu apprécier correctement, sur la base du dossier de demande, l'impact du projet sur son environnement et les immeubles voisins.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse 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}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 6 octobre 2020 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux