

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n<sup>o</sup> 240.670 du 6 février 2018

A. 217.873/XIII-7536

En cause :           1. **RIPERT** Julien,  
                          2. **DE BUYST** Julie,  
                          ayant tous deux élu domicile chez  
                          M<sup>es</sup> Pierre CHOME et  
                          Maxime CHOME, avocats,  
                          place Flagey 7  
                          1050 Ixelles,

contre :

**la Commune de Villers-la-Ville,**  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> France GUERENNE, avocat,  
chemin du Stocquoy 1-3  
1300 Wavre.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 14 décembre 2015, Julien RIPERT et Julie DE BUYST demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 9 octobre 2015 par le collège communal de Villers-la-Ville aux consorts FRAAS-MERTENS pour "la modification de l'emplacement de velux, réalisation de nouveaux velux, modification du niveau sous linteau de l'ensemble porte d'entrée et transformation d'une partie du grenier en pièce habitable" d'un bien sis chemin de la Bruyère des Censes 2/B.

*II. Procédure*

Le dossier administratif a été déposé.

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

M<sup>me</sup> Muriel VANDERHELST, 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 16 novembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 décembre 2017 à 09.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Maxime CHOME, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M<sup>e</sup> Gentsy GOERGE, loco M<sup>e</sup> France GUERENNE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue 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*

Les parties requérantes sont copropriétaires d'une maison sise chemin de la Bruyère des Censes 2/C à Villers-la-Ville.

Le 31 juillet 2014, les époux FRAAS-MERTENS ont obtenu un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale sur la parcelle voisine, sise chemin de la Bruyère des Censes 2/B.

Cette parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur puis en zone agricole au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981.

Le 8 juillet 2015, les parties requérantes adressent un courrier à la partie adverse dans lequel elles font valoir que la construction en cours sur le bien voisin susvisé prévoit des fenêtres (et non des verrières comme autorisé) et se situe à moins de 15 mètres de sorte que les travaux ne sont pas exécutés de manière conforme au permis délivré. Elles indiquent également que les travaux auraient cessé en l'état dans l'attente d'une modification du permis d'urbanisme et qu'elles s'opposent formellement à toute modification dudit permis.

Le 27 juillet 2015, les époux FRAAS-MERTENS introduisent une demande de permis d'urbanisme relative au même bien pour "la modification de l'emplacement de velux, la réalisation de nouveaux velux, la modification du niveau sous linteau de l'ensemble porte d'entrée et la transformation d'une partie du grenier en pièce d'habitation".

Le dossier de demande de permis contient notamment une note explicative qui justifie comme suit les modifications sollicitées par rapport au permis initial :

" Certaines modifications par rapport au permis octroyé sont souhaitées.

D'une part des modifications relatives aux fenêtres de toiture (taille, position) et d'autre part une demande pour le rajout de Velux ainsi qu'une modification de la hauteur sous linteau de l'ensemble châssis d'entrée.

Modifications des fenêtres de toiture reprise au premier permis octroyé :

La grande verrière en façade Nord-Ouest reprise au permis avait une taille de 218/200 cm.

Pour des raisons économiques (il s'avère qu'un tel ensemble ouvrant et motorisé est exorbitant!) nous souhaitons le remplacer par un élément standard de type VELUX (134/140 cm).

Ce velux est placé plus bas dans le versant de la toiture afin de permettre une ouverture aisée (hauteur de la poignée 215 cm) et donc un nettoyage possible sans devoir grimper sur la toiture.

La seconde fenêtre de toiture en façade Nord-Ouest (dimension PU 163/105 cm), est repositionnée également afin de coller au mieux avec l'aménagement intérieur de la salle-de-bains (nous avons déplacé bain et wc par rapport au permis), d'en faciliter l'usage (ouverture, nettoyage) et de s'aligner sur la fenêtre de toiture 1 pour des raisons esthétiques (dimension identique 134/140 cm).

En façade Sud-Est, la fenêtre de toiture qui donne au-dessus de la salle d'eau est également modifiée. Cette fenêtre de toiture devant être motorisée (ventilation) il est bien plus raisonnable d'employer un élément standard (velux 140/134 cm) qu'une verrière de grande taille (180/130 cm)

Nouveaux Velux en toiture côté Nord-Ouest et Sud-Est :

Nous souhaitons également rajouter de nouvelles fenêtres de toiture au droit de l'espace qui servira de salle de jeux ou chambre pour les petits-enfants. L'espace grenier est de ce fait limité à la partie au-dessus du garage.

Les Velux sont de même dimension que les autres dans un souci d'uniformité.

Un nouveau Velux (toujours de même dimension que les autres) est également rajouté dans la grande chambre de l'étage. Sa position dans le versant de toiture est symétrique par rapport au versant Nord-Ouest (facilité d'usage, d'entretien et uniformité esthétique). Cette fenêtre de toiture permettra d'aller chercher la lumière du Sud.

Modification du niveau sous linteau de l'ensemble porte d'entrée :

Les profilés de châssis étant maintenant choisis, si nous nous conformons à la hauteur sous linteau du premier permis (205 cm) la hauteur libre sera insuffisante. Nous souhaitons donc porter cette hauteur sous linteau à 220 cm.

Nous pensons que les modifications souhaitées apportent un plus au bâtiment (facilité d'entretien, facilité d'usage, lumière).

Elles sont, bien entendu, toutes conformes au code civil".

Le 10 août 2015, il est accusé réception du dossier complet de la demande de permis.

Une enquête publique est organisée du 18 août au 1<sup>er</sup> septembre 2015. Elle donne lieu à deux réclamations, introduites par les parties requérantes et leur conseil.

Le 9 septembre 2015, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

Le 10 septembre 2015, les demandeurs de permis sollicitent une copie des "plaintes qui ont été introduites lors de l'enquête publique ainsi qu'une copie du (futur) PV de la CCAT", documents qui leur seront transmis le 15 septembre.

Le 2 octobre 2015, le service de l'urbanisme de la partie adverse réceptionne une copie d'une consultation rédigée par le conseil des demandeurs de permis datée du 30 septembre 2015 et transmise par eux.

Le 9 octobre 2015, le collège communal de partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel sera notifié par courrier du 12 octobre, entre autres, aux requérants et est rédigé comme suit :

" LE COLLÈGE COMMUNAL,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1<sup>er</sup> du Code du droit de l'environnement;

Considérant que M. et M<sup>me</sup> FRAAS-MERTENS, rue des Étangs, 3 à 7040 Goegnies-Chaussée, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Villers-la-Ville, Ch. de la Bruyère des Censes, 2B, cadastré sous

Villers-la-Ville : 4<sup>e</sup> division, SART-DAMES-AVELINES, section D n° 55E, et ayant pour objet : Modification de l'emplacement de velux, réalisation de nouveaux velux, modification du niveau sous linteau de l'ensemble porte d'entrée et transformation d'une partie du grenier en pièce habitable;

Considérant que la demande contient les pièces et documents énumérés dans le CWATUPE;

Vu la jurisprudence du Conseil d'État et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, qui précise que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme l'Autorité communale, assisté de ses services, dispose d'une connaissance du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différentes problématiques liées à ladite demande de permis d'urbanisme;

Considérant que la demande a été déposée en date du 27/07/2015;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 10/08/2015;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur puis [en] zone agricole au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté Royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Vu le permis d'urbanisme PB055/2014 du 31/07/2014; autorisant la construction d'une habitation unifamiliale - Réf. DGO4 : F0610/25107/UAP3/2014/14;

Considérant que cette demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant 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'en statuant sur la présente demande d'avis, l'autorité est donc complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et sur les objectifs visés à l'article D.50 du Livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de l'absence de cumul avec d'autres projets, de l'absence de production de déchets, de l'absence de risques de pollution et de nuisances ou d'accidents, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant qu'il résulte de sa localisation, des zones géographiques susceptibles d'être affectées, de la richesse relative, de la qualité et de la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, de la capacité de charge de l'environnement naturel, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant qu'il résulte de sa faible portée environnementale, de l'étendue de l'incidence, de l'absence de nature transfrontière de l'incidence, qu'il n'y a pas lieu

de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité en application de l'article 4 du CWATUPE :

Considérant que deux réclamations ont été introduites;

Vu l'avis favorable conditionnel rendu par la CCATM en sa séance du 09 septembre 2015 pour autant que les nouvelles fenêtres de toit soient positionnées plus haut sur la toiture;

Vu la conformité de la demande à la destination générale de la zone visée à l'article 27 du Code;

Vu l'article 107 § 1<sup>er</sup>, al 2, 2<sup>o</sup> a du CWATUPE dispensant la présente demande de l'avis préalable du fonctionnaire délégué;

Considérant que les travaux ont débuté de manière significative; qu'actuellement, la construction du bâtiment est au stade de volume couvert sans pose du matériau de couverture de toiture - en attente de la décision à prendre sur la présente demande;

Considérant que les modifications sollicitées par rapport au permis initial porte sur :

- Modification des fenêtres de toiture reprise au permis initial;
- Création de fenêtres de toiture supplémentaires en toiture Nord-Ouest et Sud-Est;
- Modification du niveau sous linteau de l'ensemble de la porte d'entrée;

Considérant que les réclamations déposées lors de l'enquête publique porte sur :

- Non-respect du permis initial;
- Trouble de voisinage et atteinte à l'intimité par la création de vue directe sur les parties latérale et arrière de l'habitation de M. et M<sup>me</sup> Ripert-De Buyst;

Considérant que ces derniers contestent le nouveau positionnement des fenêtres de toiture à 'hauteur d'homme' et non plus au niveau du faîte, offrant ainsi des vues plongeantes sur leur propriété;

Que ces nuisances seraient d'autant plus gênantes que la construction incriminée se situe plus profondément sur le terrain en dévers et induiraient des vues directes plus intrusives vers la propriété des réclamants; que de plus, le nombre de fenêtres de toiture est doublé passant de deux fenêtres autorisées à quatre projetées côté Sud-Est;

Vu le courrier daté du 30 septembre 2015 émanant du Cabinets d'avocats The Legalside de 4430 Ans adressant un avis sur la situation juridique en tant que conseillers des demandeurs;

Considérant qu'un point de vue légal, les fenêtres de toit respectent les distances de vue imposées par le Code civil; qu'en l'occurrence, il s'agit de vues obliques se situant bien au delà des 60 cm minimum obligatoires; que dès lors, ces nouvelles ouvertures de baies en toiture n'occasionnent aucune vue illégale sur les fonds voisins; que, par rapport à l'immeuble des réclamants, les ouvertures de toiture côté façade Nord-Ouest sont respectivement implantées à 18,31 m (velux salle de jeux / chambre) et à 17,97m (velux salle de bain et hall de nuit);

Considérant qu'en milieu urbanisé, l'ensemble des vues relèvent des inconvénients ordinaires de voisinage et ne constituent nullement des troubles anormaux de voisinage;

Considérant de plus que les réclamants projettent la construction d'une extension à leur habitation le long de la limite latérale séparative - cf. permis d'urbanisme PB059/2015 du 08/06/2015; que cette nouvelle annexe formera un écran visuel entre les deux propriétés;

Considérant que par ailleurs, le législateur a considéré ce genre de travaux comme d'impact limité étant donné que l'ouverture de fenêtres en toiture est dispensé du permis d'urbanisme suivant l'article 262, 9<sup>o</sup> du CWATUPE voir soumis à déclaration urbanistique préalable suivant l'article 263, 3<sup>o</sup> du même Code sur un bâtiment existant;

DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup>. - Le permis d'urbanisme sollicité par M. et Mme FRAAS-MERTENS est octroyé.

[...]".

#### *IV. Le moyen unique*

##### *IV.1. Thèses des parties*

###### *A. La requête*

Les parties requérantes prennent un moyen unique "de la violation des articles 262, 9<sup>o</sup> et 263, 3<sup>o</sup>, 284 à 295 et 316 à 320 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à l'obligation de motivation formelle, de l'excès de pouvoir, du principe de légalité, de l'erreur de droit, de l'absence de motifs légalement admissibles, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation".

Elles estiment qu'il ressort de la décision litigieuse que les motifs suivants ont été pris en considération pour délivrer le permis attaqué :

- la connaissance du terrain par les services de la partie adverse qui lui permettrait "d'appréhender de manière circonstanciée les différentes problématiques liées à ladite demande de permis d'urbanisme";
- le courrier du cabinet LEGALSIDE du 30 septembre 2015;
- le caractère urbanisé de la localisation du bien, en manière telle que les vues constituent "des inconvénients ordinaires de voisinage";
- la demande de permis qui a été déposée par les parties requérantes pour une annexe, qui protégerait leur intimité;
- l'absence d'obligation d'un permis d'urbanisme ou d'une déclaration préalable, avant d'ouvrir des fenêtres dans une construction existante.

Elles font valoir les arguments suivants :

- le motif tiré de la connaissance du terrain par les services communaux constitue une clause stéréotypée et rien n'indique qu'il y aurait eu des constats dressés sur les lieux, pour établir la réalité des voies de fait soulignées par elles dans leur courrier du 8 juillet 2015 mais également pour réaliser l'ampleur des vues dues aux nouveaux velux;
- elles s'étonnent que l'autorité se fonde sur un avis d'un avocat expressément consulté par le demandeur de permis, payé par ses soins, sans fournir sa propre analyse;
- le motif selon lequel le caractère urbanisé de la localisation du bien qui implique que les vues sont "des inconvénients ordinaires de voisinage" constitue également une clause stéréotypée;
- il ressort au contraire du reportage photographique en annexe à la requête que le milieu est tout à fait rural, les maisons étant bordées de champs;
- la demande déposée par elles pour la construction d'une annexe est un élément purement hypothétique qui ne pouvait dès lors être pris en compte, d'autant plus que cette annexe doit être érigée pour y installer des cabinets médicaux, ce qui requiert une intimité renforcée, de manière telle que les vues directes et intrusives vers cette éventuelle future annexe posent un réel problème pour l'exercice de leur activité;
- le constat selon lequel le législateur a considéré qu'au vu de l'absence de nécessité d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable, le placement de nouvelles fenêtres dans la toiture a un impact limité, est sans pertinence parce que la maison litigieuse n'est pas une construction existante, mais un chantier global, et qu'à suivre la motivation de l'acte attaqué, il faudrait procéder en deux temps pour obtenir un permis : dans un premier temps, une demande *a minima* pour obtenir un permis et un second temps où l'on peut le modifier à sa guise car la maison en construction serait désormais un immeuble existant ; ce procédé reviendrait à contourner le but même de la délivrance d'un permis d'urbanisme prévu par les articles 284 et suivants du CWATUP et l'avis que devait rendre le fonctionnaire délégué conformément aux articles 316 et suivants du CWATUP;
- la demande de modification du permis du 31 juillet 2014 à la suite d'une voie de fait implique qu'en l'espèce la partie adverse n'a pas valablement motivé sa décision;
- la motivation aurait dû être renforcée au vu des deux avis de la C.C.A.T.M.

Elles concluent que tous les motifs étant déterminants en l'espèce, l'invalidation d'un seul d'entre eux justifie l'annulation de l'acte attaqué, d'autant plus que la partie adverse était tenue de faire usage d'une motivation renforcée au vu de la voie de fait alléguée et "pour ne pas céder sous le poids du fait accompli".

## *B. Le mémoire en réponse*

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse estime tout d'abord que le moyen n'est recevable qu'en ce qu'il est pris de la violation des articles 1<sup>er</sup> à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et qu'il doit être déclaré irrecevable en ce qu'il est pris :

- de la violation des articles 262, 9<sup>o</sup> et 263, 3<sup>o</sup> du CWATUP visant d'une part, des actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et d'autre part, des actes et travaux soumis à simple déclaration dès lors que i) un permis d'urbanisme a été délivré et que c'est cette autorisation qui est attaquée et que ii) les requérants n'établissent aucun lien entre la violation de ces dispositions et le permis précité,
- de la violation des articles 284 à 295 du CWATUP visant la composition des dossiers de demande de permis d'urbanisme dès lors que le moyen ne porte pas sur la complétude du dossier,
- de la violation des articles 316 à 320 du CWATUP visant l'instruction de la demande de permis dès lors que le moyen ne porte pas sur une déficience lors de l'instruction de la demande.

Quant au fond, elle soutient que les parties requérantes n'établissent pas pourquoi la motivation critiquée serait effectivement irrégulière.

À la critique du motif selon lequel la connaissance du terrain par la partie adverse lui permettrait "d'appréhender de manière circonstanciée les différentes problématiques liées à ladite demande de permis d'urbanisme", elle répond en renvoyant aux termes de l'acte attaqué et s'étonne du grief formulé par les parties requérantes dès lors que leur conseil lui écrivait le 31 août 2015 : "Suite à leur intervention et ma correspondance, vos services ont pu constater que le chantier en cours violait manifestement gravement le permis qui leur avait été octroyé". Elle ajoute que les parties requérantes ne précisent ni pourquoi ce motif ne serait pas admissible ni comment il pourrait leur causer grief.

À la critique relative à la présence de l'avis d'un avocat consulté par le demandeur de permis, elle répond que l'auteur de l'acte attaqué ne fait que viser cet avis et qu'il poursuit en exposant que les velux respectent les distances de vues imposées par le Code civil, que les velux sont implantés à des distances importantes par rapport à l'immeuble des requérants et que les vues relèvent d'inconvénients ordinaires de voisinage et ne constituent aucunement un trouble anormal.

À la critique de l'affirmation selon laquelle les vues constitueraient "des inconvénients ordinaires de voisinage", elle répond que l'acte attaqué souligne uniquement que la problématique de vues relève d'inconvénients ordinaires de voisinage et ne peut être constitutive d'un trouble anormal de voisinage, que les parties requérantes n'exposent pas comment cette motivation pourrait leur causer préjudice, qu'elles ne démontrent pas que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation d'autant que les velux respectent les distances du Code civil, outre que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

À la critique du motif relatif à la construction d'une annexe par les parties requérantes, la partie adverse répond que, contrairement à ce que celles-ci affirment, un permis a été délivré et la construction érigée comme en atteste le dossier photographique. Elle ajoute que cette annexe comporte également des fenêtres qui donnent directement sur la propriété des bénéficiaires de permis, que, surtout, cette annexe cache, du moins, partiellement le projet litigieux de celui des parties requérantes et que le dossier photographique démontre qu'il n'y a pas de vues intrusives à front de voirie.

À la critique de l'affirmation selon laquelle les travaux seraient "d'impact limité" et ne nécessitent pas nécessairement une demande de permis ou une déclaration préalable, la partie adverse répond que l'intérêt des parties requérantes n'est pas établi dès lors que, d'une part, une demande de permis a été introduite et que, d'autre part, la partie adverse ne l'a pas déclarée irrecevable au motif que les actes et travaux entrepris seraient soit dispensés de permis, soit soumis à déclaration urbanistique.

Enfin, elle conteste la présence d'une voie de fait puisque les demandeurs de permis ont arrêté les travaux et demandé un permis modificatif et que les parties requérantes n'établissent pas que les travaux autorisés par l'acte attaqué ont tous été réalisés avant l'octroi du permis. Elle ajoute que rien ne permet de dire que le permis a été délivré sous le poids du fait accompli et précise qu'il s'agit de travaux d'impact limité dès lors que l'ouverture de fenêtres en toiture est dispensée de permis d'urbanisme suivant l'article 262, 9<sup>o</sup>, du CWATUP et/ou soumis à déclaration urbanistique préalable suivant l'article 263, 3<sup>o</sup>, du même Code. En d'autres termes, après la réalisation des travaux, les modifications apportées auraient pu être réalisées sans permis en toute légalité et il s'agit de travaux d'impact limité.

### *C. Le mémoire en réplique*

Quant à la recevabilité du moyen, les parties requérantes répliquent comme suit :

- " 1. Tout d'abord, c'est à tort que la partie adverse considère qu'il n'y aurait pas de violation des articles 262, 9<sup>o</sup>, 263, 3<sup>o</sup>, 284 à 295 et 316 à 320 du CWATUP.

En effet, le couple FRAAS-MARTENS a demandé un permis pour ériger une maison qui dérogeait de pas moins de 15 mètres par rapport à l'alignement avec la maison des requérants. Ces derniers ne se sont pas opposés à ce projet, pour seul motif que les ouvertures qui donnaient sur leur jardin et leur maison étaient situées à 1m90 du sol, en manière telle qu'il n'y avait aucune vue aisée sur leur propriété.

En violation aux principes qui régissent la demande de permis d'urbanisme, les demandeurs du permis sont passés sciemment outre les plans qui avaient été déposés auprès de la partie adverse pour effectuer des ouvertures totalement intrusives, à hauteur d'homme. Dès lors, au vu du fait que les bénéficiaires du permis querellé se sont abstenus sciemment de déposer des plans conformes aux travaux réellement envisagés, l'acte attaqué porte atteinte aux articles 284 à 295 du CWATUP qui organisent la procédure à suivre pour déposer une demande de permis d'urbanisme.

De la même manière, en occultant une partie des travaux envisagés à la commune, les bénéficiaires de l'acte attaqué ont violé les articles 316 à 320 du CWATUP, en contournant la procédure du permis d'urbanisme et les garanties qui en découlent. À ce propos, force est de constater que ces ouvertures de baies ont été «fragmentées» de la demande du permis initial, permettant à MM. FRAAS-MARTENS d'éviter que l'acte querellé soit soumis au fonctionnaire délégué, étant donné que ces travaux seraient de «minime importance».

Enfin, l'acte attaqué se réfère à plusieurs reprises à l'argument développé par l'avocat consulté par MM. FRAAS-MARTENS, selon lequel les ouvertures des baies litigieuses ne nécessiteraient pas de permis d'urbanisme en l'espèce. Tout d'abord, cette affirmation est erronée, étant donné que la maison était en cours de construction sur base d'un permis délivré, lui-même sur base de plans qui n'étaient pas respectés par les demandeurs, en manière telle que les articles 262, 9<sup>o</sup>, et 263, 3<sup>o</sup>, du CWATUP n'étaient pas applicables en l'espèce. En effet, ces articles ne pourraient s'appliquer que pour une construction existante et non pour adaptation/violation, en cours de construction, d'un permis d'urbanisme dûment délivré.

Dès lors, les violations manifestes du permis d'urbanisme initialement déposé par les voisins des requérants leur ont permis de bénéficier d'une procédure simplifiée, ôtant par la même une série de garanties aux requérants et effectuant par ailleurs un véritable détournement de procédure. Dès lors, la décision attaquée viole les articles précités, soit en passant outre les garanties prévues, soit en invoquant à tort l'application des articles 262 et 263 du CWATUP, pour minimiser l'impact de la voie de fait.

[...]".

Quant au fond, s'agissant de la connaissance du terrain, les parties requérantes répliquent comme suit :

- il ne ressort nullement du dossier administratif transmis que la partie adverse aurait dépêché l'un ou l'autre agent sur place;
- bien au contraire, il ressort d'un second échange de courriels qu'elles ont elles-mêmes transmis de nouvelles photographies et des informations sur l'état des travaux au 31 août 2015 et il faut s'interroger sur l'affirmation selon laquelle la maison litigieuse serait en milieu urbanisé, alors que les maisons sont bordées de champs, ce qui démontre que la partie adverse n'a justement pas une connaissance éclairée de la configuration des lieux;
- de même, il faut s'interroger sur l'affirmation selon laquelle ces vues ne constituent pas des troubles anormaux du voisinage, alors que la partie adverse ne pouvait soutenir une telle affirmation sans s'être rendue dans la propriété des parties requérantes.

S'agissant de la voie de fait alléguée, les parties requérantes répliquent comme suit :

- pour qu'il y ait une voie de fait, il n'est pas nécessaire qu'elle soit pleinement accomplie;
- leurs voisins n'ont pas stoppé volontairement les travaux mais y ont été contraints, après que les parties requérantes eurent informé la partie adverse que la construction ne respectait pas le permis délivré initialement;
- les photographies transmises par les parties requérantes à la partie adverse le 25 juin 2015 permettent de démontrer à suffisance que les travaux avaient déjà été effectués sans autre demande ou autorisation;
- le fait que, par la suite, les bénéficiaires du permis ont obturé ces ouvertures ne changeait rien au fait que la charpente avait été construite pour accueillir des châssis litigieux;
- la partie adverse se devait dès lors de motiver spécifiquement la décision attaquée.

S'agissant du reportage photographique auquel la partie adverse se réfère pour considérer "qu'il n'y a aucunement des vues intrusives implantées à front de voirie", les parties requérantes répliquent que cette remarque n'est pas pertinente pour plusieurs raisons :

- ce reportage photographique n'a pas pu éclairer la partie adverse lorsqu'elle a pris la décision attaquée puisqu'il ne figurait pas au dossier administratif transmis aux parties requérantes et ne pouvait y figurer, étant postérieur à la décision attaquée

(en ressort notamment la présence de l'annexe dont la construction a débuté le 1<sup>er</sup> octobre 2015 et les élévations le 8 janvier 2016);

- des photographies prises en front de voirie n'ont aucun intérêt pour juger du caractère intrusif des vues dans la maison et le jardin des parties requérantes;
- l'annexe en devenir au moment de la décision attaquée ne pouvait pas constituer un écran visuel puisqu'elle n'était pas encore érigée, ce qui rend le motif prématuré;
- en tout état de cause, ce motif était erroné puisque si cette annexe constitue un écran c'est seulement "du point de vue de la rue";
- des nouvelles photos qu'elles produisent "il ressort [...] que les vues sont bien extrêmement intrusives".

#### *D. Le dernier mémoire des parties requérantes*

Dans le dernier mémoire, les parties requérantes soutiennent ce qui suit :

- déjà dans leur requête elles prétendaient qu'une partie des travaux avait été occultée dès la première demande de permis pour en faciliter l'octroi et d'ainsi saucissonner le projet en vue d'échapper à diverses obligations dont la consultation du fonctionnaire délégué et de les tromper; et de même elles y soutenaient que ces éléments impliquaient une obligation de motivation spécifique et renforcée dans le chef de l'autorité;
- il y a lieu d'examiner la légalité du permis litigieux du 31 juillet 2014;
- les ouvertures posent problème au vu de leur nombre et du recul important;
- la décision n'a pas eu égard à la voie de fait alors que le moyen dans la requête est bien pris de celle-ci : sans leur intervention auprès de l'autorité les travaux auraient été achevés sans aucune autre démarche;
- l'autorité ne peut pas agir sous le poids du fait accompli;
- la perte d'intimité est établie ce dont l'autorité n'a pas suffisamment tenu compte;
- plusieurs motifs sont la reproduction de la consultation des conseils des bénéficiaires du permis dont la référence est inadmissible;
- l'utilisation du mot "urbanisé" révèle une motivation inadéquate;
- l'annexe constitue un écran visuel sous le seul angle de la vue depuis la rue et "les vues restent persistantes de l'étage des voisins vers la maison des requérants et encore davantage dans leur jardin".

### *E. Le dernier mémoire de la partie adverse*

Dans son dernier mémoire, la partie adverse fait notamment valoir ce qui suit :

- les parties requérantes ne contestent pas l'application de l'article 107, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 2<sup>o</sup>, du CWATUP qui règle la délivrance du permis sans avis du fonctionnaire délégué;
- il s'agit d'une demande de modification de permis qui doit être examinée en fonction de son objet et non comme un permis de régularisation;
- les travaux ont été arrêtés dans l'attente d'un permis modificatif;
- les ouvertures de fenêtres en toiture sont des modifications qui auraient pu être apportées sans permis;
- il n'y a pas eu de travaux infractionnels;
- rien ne permet de dire que le permis a été délivré sous le poids de faits accomplis,
- l'acte n'a pas été pris sur la base du dossier photographique évoqué par les requérants;
- les parties requérantes n'établissent pas que la partie adverse n'a pas examiné la question des vues;
- il est exact que le bien se situe dans un environnement urbanisé.

### *IV.2. Examen*

#### *Sur la recevabilité du moyen*

S'agissant de la violation alléguée des articles 284 à 295 du CWATUP et 316 à 320 du même Code, les parties requérantes exposent que celle-ci résulterait de ce que les bénéficiaires du permis auraient occulté une partie des travaux envisagés à l'occasion de la demande initiale qui a abouti au permis délivré le 31 juillet 2014.

Ces griefs ne sont pas directement relatifs à l'acte attaqué, mais bien au permis délivré le 31 juillet 2014 et le cas échéant à son exécution. Ce permis est un acte administratif unilatéral à portée individuelle qui est désormais définitif et ne peut donc pas être contesté par voie incidente.

S'agissant de la violation alléguée des articles 262, 9<sup>o</sup>, et 263, 3<sup>o</sup>, du CWATUP, le moyen repose sur un postulat erroné. L'auteur de l'acte attaqué n'a pas fait application de ces dispositions en l'espèce. Si elles sont invoquées, ce n'est que par analogie, pour conforter la position de l'auteur selon laquelle les travaux litigieux peuvent être conçus comme étant de minime importance comme il sera précisé plus loin (sous *Fondement du moyen*, v.).

Le moyen unique n'est pas recevable en ce qu'il vise les articles 262, 9<sup>o</sup>, 263, 3<sup>o</sup>, 284 à 295 et 316 à 320 du CWATUP.

*Sur le fondement du moyen*

L'acte attaqué est un permis modificatif du permis initialement octroyé le 31 juillet 2014 et non, en tant que tel, un permis de régularisation. En effet, quoique l'entame de la charpente, telle qu'elle ressort des éléments photographiques produits, laisse apparaître des dimensions destinées à accueillir des velux tels que visés dans la nouvelle demande de permis et non tels qu'initialement autorisés, les demandeurs de permis n'ont pas fait aboutir cette voie avant l'obtention d'un permis modificatif. Quant aux circonstances entourant l'interruption des travaux dans l'attente de l'obtention dudit permis modificatif, les allégations des parties requérantes ne sont pas autrement étayées et sont sans pertinence quant à la chronologie des événements : une demande de permis modificatif a bien été introduite avant la pose des velux litigieux.

Les griefs des parties requérantes visent exclusivement la modification des ouvertures ou fenêtres dans la toiture côté nord-ouest, soit du côté qui donne sur leur parcelle. Ils visent une perte d'intimité et la création de vues directes sur leur habitation qu'ils jugent intrusives et inadmissibles.

L'admissibilité d'une perte d'intimité au regard du bon aménagement du territoire ressort d'une appréciation en opportunité de la part de l'autorité, c'est-à-dire de son pouvoir discrétionnaire.

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué s'est bien prêté à l'exercice de cette appréciation et en fournit une motivation expresse dans le permis attaqué. Le moyen invite à vérifier que les éléments retenus ne sont pas entachés d'erreur de fait ou de droit ou d'erreur manifeste d'appréciation.

(i) S'agissant de la connaissance du terrain par l'auteur de l'acte attaqué et ses services, aucune disposition n'impose à l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme de descendre sur les lieux. Les parties requérantes ne démontrent pas que l'état du dossier de demande de permis ne permettait pas à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause. Au contraire, le dossier introduit par les demandeurs de permis comporte des plans d'implantation où est bien figurée l'habitation des parties requérantes et des éléments photographiques qui ne font l'objet d'aucune contestation et permettent à un service d'urbanisme - donc à un service qualifié - d'apprécier les distances effectives entre les velux litigieux et leur habitation.

Les éléments apportés par les parties requérantes, en particulier les photos jointes au mémoire en réplique, n'établissent d'ailleurs pas que l'autorité aurait pu ou dû statuer dans un autre sens.

(ii) S'agissant de la consultation d'avocat produite par les demandeurs de permis, l'acte attaqué vise "le courrier daté du 30 septembre 2015 émanant du Cabinets d'avocats The Legalside de 4430 Ans adressant un avis sur la situation juridique en tant que conseillers des demandeurs". Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué ne fait que viser un document que les demandeurs de permis lui ont effectivement transmis et qui fait dès lors partie du dossier de demande. Il ne s'agit pas d'une motivation par référence. L'auteur de l'acte attaqué donne en effet ses motifs et rien n'indique qu'il n'exerce pas son propre pouvoir d'appréciation.

(iii) S'agissant du caractère urbanisé de la localisation du bien et le caractère ordinaire des inconvénients résultant des vues litigieuses, les requérants se méprennent vraisemblablement sur la portée du terme "urbanisé" dont il est fait usage dans le raisonnement de l'autorité qui note "qu'en milieu urbanisé, l'ensemble des vues relèvent des inconvénients ordinaires de voisinage et ne constituent nullement des troubles anormaux de voisinage". Le caractère rural de la zone concernée n'est pas incompatible avec cette notion. En s'exprimant ainsi, l'auteur de l'acte attaqué ne prétend pas que l'on se situerait dans une région citadine, du type d'une ville, mais se réfère à la constatation faite plus haut dans la rédaction de l'acte attaqué, que le projet litigieux est conforme à la destination générale de la zone visée à l'article 27 du CWATUP, soit une zone d'habitat à caractère rural, c'est-à-dire une zone constructible.

En zone constructible, l'autorité ne commet pas d'erreur d'appréciation en décidant que des vues à des distances respectives de 18,31 mètres et 17,97 mètres, qui répondent très largement aux prescriptions du Code civil, sont des inconvénients ordinaires de voisinage, autrement dit qu'elles sont des inconvénients auxquels on peut raisonnablement s'attendre dans une telle zone.

Les éléments photographiques apportés par les parties requérantes ne remettent nullement en cause cette appréciation. Les photos prises depuis leur habitation confirment que les velux litigieux sont visibles depuis celle-ci, mais aussi qu'ils sont effectivement situés à des distances relativement importantes. Il n'est dès lors pas établi que, par ces velux, les occupants auraient vers les parties requérantes des vues intrusives d'une telle intensité qu'aucune autorité n'aurait raisonnablement pu les admettre.

(iv) S'agissant du permis d'urbanisme octroyé aux parties requérantes pour la construction d'une annexe, il est établi qu'au jour de la délivrance de l'acte attaqué, soit le 9 octobre 2015, celles-ci l'avaient déjà obtenu. Elles indiquent par ailleurs dans leur mémoire en réplique avoir commencé les travaux le 1<sup>er</sup> octobre 2015. La construction de cette annexe était dès lors bien plus qu'hypothétique.

Il ressort du raisonnement de l'auteur de l'acte attaqué que cet élément n'a été pris en compte qu'à titre surabondant et qu'il n'est pas déterminant puisque la mention qui en est faite est introduite par les mots "de plus". Il s'ensuit que les constats déjà faits du respect des prescriptions du Code civil, de l'importance des distances entre les velux litigieux et l'habitation des requérants, et du caractère admissible des vues litigieuses en zone constructible, suffisent à justifier l'acceptation de ces vues au regard du bon aménagement des lieux.

En considérant que la construction de cette annexe emporte, le cas échéant, un obstacle supplémentaire aux vues dénoncées, l'auteur de l'acte attaqué ne commet pas d'erreur en fait ou en droit. Il ne commet pas davantage d'erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant au surplus des vues qui pourraient être exercées sur l'intérieur de cette annexe, l'argument ne ressortait pas des réclamations introduites lors de l'enquête publique, de sorte qu'il ne peut être reproché à l'auteur de l'acte attaqué de n'y avoir pas répondu. Les parties requérantes n'établissent pas davantage à cet égard de violation d'une règle civile ou autre qui aurait dû être prise en compte par l'autorité chargée d'apprécier le bon aménagement des lieux.

(v) S'agissant de la référence aux articles 262, 9<sup>o</sup>, et 263, 3<sup>o</sup>, du CWATUP, il ressort déjà des développements consacrés à la recevabilité du moyen que les parties requérantes se méprennent quant à sa portée. L'auteur de l'acte attaqué ne prétend à aucun moment faire effectivement application des articles 262, 9<sup>o</sup>, et 263, 3<sup>o</sup>, du CWATUP. En effet, après avoir estimé que les vues critiquées ne dépassent manifestement pas les troubles normaux du voisinage auxquels il est permis de s'attendre dans une zone constructible, l'auteur de l'acte attaqué constate que, dans un autre contexte, le Code reconnaît l'ampleur limitée des travaux litigieux. Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué relève une circonstance pertinente qui vient renforcer sa conclusion que les travaux litigieux ne sont pas de nature à susciter un inconvénient inadmissible.

Le moyen unique n'est pas fondé.

*V. L'indemnité de procédure*

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros à la charge des parties requérantes.

Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

**Article 1<sup>er</sup>.**

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.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont également mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le six février deux mille dix-huit, par :

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Simone GUFFENS,       | président de chambre, |
| Michel PÂQUES,        | conseiller d'État,    |
| Anne-Françoise BOLLY, | conseiller d'État,    |
| Vanessa WIAME,        | greffier,             |

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.