

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.389 du 9 avril 2020

A. 225.112/XIII-8343

En cause :

1. SCOZZARO Calogero,
2. POLCARO Emanuela,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Namur,

3. GOBERT Yannic,
ayant élu domicile
rue de Colfontaine 133
7390 Quaregnon

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles,

Partie intervenante :

DELAERE Vincent,
ayant élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 mai 2018, Calogero SCOZZARO, Emanuela POLCARO et Yannic GOBERT demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 27 mars 2018 par le Ministre de la Région wallonne ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions, pour la démolition et la reconstruction d'annexes sur un bien sis à Quaregnon, rue de Colfontaine, 145, cadastré section C, n° 443c3 et, d'autre part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de son exécution.

II. Procédure

Par une requête introduite le 11 mai 2018, Vincent DELAERE a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 241.495 du 16 mai 2018 a accueilli la requête en intervention introduite par Vincent DELAERE, rejeté la demande de suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 22 mai 2018 par les parties requérantes.

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

M^{me} 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 adverse et intervenante ainsi que les première et deuxième parties requérantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 janvier 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 février 2020 à 09.30 heures.

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

M^e Marie-Cécile FLAMENT, *loco* M^e Bernard PAQUES, avocat, comparaisant pour les deux premières parties requérantes, M^e Gabriele WEISGERBER, *loco* M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Julien LAURENT, *loco* M^e Gautier MELCHIOR, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} 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 faits ont été exposés dans l'arrêt n° 241.495 du 16 mai 2018. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 8 du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), des articles 113, 114 et 123, alinéa 1^{er} et 330 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, des principes de bonne administration et, plus spécialement, de l'absence d'examen minutieux du dossier et du défaut d'examen complet des circonstances de la cause.

Elles font valoir que la partie adverse n'a pas tenu compte de l'existence d'un R.C.U. auquel les travaux projetés dérogent et que l'enquête publique ne portait pas sur l'implantation du volume secondaire contigu à la limite mitoyenne. Elles notent que l'acte attaqué fait référence au schéma de structure communal (S.S.C.), mais qu'il ne fait aucune mention de l'existence d'un R.C.U., évoquant tout au plus une de ses prescriptions à laquelle le projet ne déroge pas.

Elles soutiennent que le projet litigieux n'est pas conforme au R.C.U. sur les aspects et pour les motifs suivants :

- l'article 8, § 1, b, du R.C.U. prescrit que « les volumes secondaires contigus ou isolés sont autorisés dans le solde de la parcelle dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface libre de cours et jardins », alors que, d'après les parties requérantes, la surface du volume secondaire est de $\pm 58,56 \text{ m}^2$ (surface renseignée dans la décision du Gouvernement) et la surface de cours et jardins est de 135 m^2 (surface mentionnée sur les plans joints au dossier de demande de permis) si bien que l'annexe projetée a une surface de 43,37 % par rapport à l'espace libre;

- le R.C.U. précise que les volumes secondaires sont situés « de préférence en recul de 2,00 m au moins par rapport aux limites de parcelles », alors que, selon les parties requérantes, le volume secondaire contigu projeté ne se situe pas en fond de parcelle et qu'il devait pourtant s'implanter en recul de 2,00 mètres par rapport aux limites des parcelles;
- l'article 8, § 6 du R.C.U. précise que « d'une manière générale, l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale », alors que, selon les parties requérantes, la baie ouvrante placée dans la nouvelle construction a une largeur de 2,05 mètres et une hauteur de 2,33 mètres ce qui ne respecte pas la dominante verticale; à leurs yeux, le plan de la façade arrière montre de façon flagrante la rupture de verticalité par rapport aux baies de l'étage.

Elles prétendent que la partie adverse a tout simplement oublié de vérifier que le projet était conforme au R.C.U., alors qu'elle aurait dû avoir l'attention attirée par la décision de la commune de Quaregnon et par le dossier de la demande de permis où il est question de dérogations au R.C.U. Elles concluent que cet examen devait ressortir de la décision et que son défaut la rend illégale.

Elles ajoutent que l'enquête publique n'a pas porté sur la dérogation relative à l'implantation du volume secondaire contigu à la limite mitoyenne alors que le projet déroge à cette prescription, qu'elles se plaignent de la perte d'intimité qu'entraîne le projet en raison de son implantation et qu'elles n'auraient pas manqué de s'opposer à cette dérogation si elles en avaient été informées.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse conteste l'intérêt au moyen. Elle fait valoir que plus de 30 % de la surface de cours et jardins sont actuellement occupés et que le projet doit réduire la surface affectée si bien que la situation des parties requérantes sera meilleure. Elle note aussi que la profondeur a été réduite à 20 mètres, qu'il ne subsistait plus que le problème de la hauteur de l'annexe à plus de 4 mètres et que cette dérogation a été supprimée dès lors que le ministre a conditionné l'octroi du permis à une réduction de hauteur. Elle ajoute que le R.C.U. n'impose pas le recul de 2 mètres au moins par rapport aux limites des parcelles.

Elle soutient que l'acte attaqué vise le R.C.U. et qu'il ne peut donc être reproché à son auteur de l'avoir ignoré. Elle prétend qu'il n'y avait tout simplement pas lieu de signaler que le projet était conforme au R.C.U. dans la mesure où le projet n'y dérogeait pas.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante conteste l'existence d'une dérogation au R.C.U. La lecture qu'elle propose de l'article 8, §1^{er} b, de ce règlement consiste à distinguer les « volumes secondaires attenant à la construction principale » et les « volumes secondaires contigus » en manière telle que les prescriptions applicables aux « volumes secondaires contigus » ne sont pas applicables aux « volumes secondaires attenant à la construction principale » et conclut que le maximum de 30% de surface bâtie et la règle de recul par rapport aux limites des parcelles ne sont pas applicables en l'espèce.

D. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes estiment que le conflit d'interprétation de l'article 8, §1^{er}, b du R.C.U. confirme l'intérêt qu'elles ont de soulever le défaut de motivation de l'acte attaqué; que si une disposition du R.C.U. est de nature à mener à une interprétation divergente, il faut nécessairement que la partie adverse justifie le sens qu'elle entend lui donner plutôt qu'un autre, ce qui doit ressortir de la décision pour qu'elles comprennent la portée de la règle et comment elle s'applique.

Elles réfutent par ailleurs l'argument de la partie adverse tiré du fait que le dossier administratif fait bien état de l'existence de dérogations au R.C.U. Elles répètent que l'acte attaqué ne fait aucune mention du règlement et qu'il ne contient aucune motivation formelle permettant de vérifier que son auteur a bien appréhendé l'existence de dérogations, ni en quoi celles-ci seraient admissibles. Elles ajoutent que le dossier administratif ne peut pallier un manque de motivation formelle, laquelle doit ressortir de l'acte.

Elles ajoutent que le fait que la situation serait améliorée par rapport à la situation existante ne justifie pas une absence de motivation formelle, la dérogation n'en étant pas pour autant supprimée et son admissibilité devant dès lors toujours être examinée.

Elles maintiennent, enfin, que la règle relative à l'implantation des annexes en retrait par rapport aux limites mitoyennes a été tout simplement oubliée, de sorte que l'enquête publique n'a pas porté sur cette dérogation.

IV.2. Examen

Dans l'arrêt n° 241.495 du 16 mai 2018 ayant rejeté la demande de suspension, le premier moyen a été jugé partiellement sérieux à l'issue des considérations suivantes :

« Les parties requérantes visent plus particulièrement les dispositions suivantes du règlement communal d'urbanisme initialement approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 18 juillet 1994, dont la révision totale a été décidée par le conseil communal de Quaregnon le 31 mai 2007 et approuvée par arrêté du Gouvernement wallon du 4 septembre 2007 :

“ Article 8, § 1b Volumes secondaires

Les volumes secondaires attenants à la construction principale : les dispositions des articles 6, § 1b ou 9, § 1b sont d'application suivant l'implantation du bâtiment principal.

Les volumes secondaires contigus ou isolés sont autorisés dans le solde de la parcelle dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface libre de cours et jardins : ils sont situés de préférence en fond de parcelle à mitoyenneté ou en recul de 2,00 m au moins par rapport aux limites de parcelles”.

“ Article 8, § 6 Baies et ouvertures

[...]

D'une manière générale, l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale [...]”.

Il ressort de l'exposé des faits que le demandeur de permis a d'emblée précisé que son projet déroge au R.C.U. sur deux aspects : d'une part, quant à la surface occupée par les volumes secondaires qui excède 30 % de la surface libre de cours et jardins; d'autre part, quant à la dominante verticale des baies.

L'avis d'enquête publique n'est pas disponible à ce stade de l'instruction de l'affaire.

La décision de refus du permis d'urbanisme par le collège communal, du 12 septembre 2017, indique uniquement que le projet litigieux, après modification des plans intervenue le 22 août 2017, n'est pas conforme au R.C.U. pour le point suivant : “la hauteur de plus de 4,00 m en zone d'annexes suite à la création de brise-vue à la terrasse située à l'étage (6,12 m)”. Elle ne contient pas davantage de motivation sur les dérogations sollicitées au R.C.U. et ne prend donc pas position sur d'autres dérogations qu'aurait appelées le projet.

L'acte attaqué ne mentionne pas le R.C.U. applicable sinon par une voie incidente, en ce qu'il reproduit la proposition de décision de la DGO4 où celle-ci

Dès lors que le demandeur de permis indiquait lui-même solliciter une dérogation sur les deux aspects susvisés, il convenait que l'acte attaqué qui délivre le permis contienne à tout le moins une motivation formelle permettant à la fois de vérifier que son auteur a statué en pleine connaissance du R.C.U. et de comprendre que les dérogations sollicitées n'avaient pas lieu d'être ou qu'elles pouvaient être octroyées.

L'interprétation du R.C.U. donnée par la partie intervenante ne s'impose pas avec une telle évidence que la seule lecture du règlement permette de comprendre qu'il ne s'appliquait pas. Elle n'est pas de nature, *prima facie*, à priver les parties requérantes de l'intérêt au moyen pris du défaut de motivation formelle sur le point de l'application au projet de l'article 8, § 1b, du R.C.U. Ce défaut de motivation suffit à considérer que le moyen est sérieux, sans que le Conseil d'État doive établir lui-même la manière d'appliquer ce règlement à l'annexe en question.

Architectural floor plan of a building facade, showing elevations, window details, and material specifications. The plan includes the following elements:

- Elevations:**
 - NIV 622 (top left)
 - NIV 320 (middle left)
 - NIV 0.00 (bottom left)
 - NIV EXISTANT (bottom center)
 - NIV 3.00 (bottom right)
- Window Details:**
 - Top left window: "Briques de teinte rouge-brun" (Red-brown tinted bricks).
 - Top right window: "Briques de teinte rouge-brun" (Red-brown tinted bricks).
 - Bottom left window: "Briques de teinte rouge-brun et moellons naturelles" (Red-brown tinted bricks and natural rubble).
 - Bottom center window: "Châssis en bois naturel" (Natural wood frame).
- Structural and Material Notes:**
 - "Châssis en bois naturel" (Natural wood frame) - repeated for the top right window.
 - "Agrandissement de la baie existante de 32 cm pour accès à une future terrasse" (Enlargement of the existing bay by 32 cm for access to a future terrace).
 - "Vitrage" (Glazing) - indicated for the bottom right section.
- Dimensions and Measurements:**
 - Vertical dimensions on the left: 302, 103, 81, 335, 250.
 - Horizontal dimensions at the top: 80, 92, 105, 171, 240, 84.
 - Horizontal dimensions at the bottom: 82, 233, 210, 260, 265, 330, 612.

La condition de moyen sérieux est remplie ».

Aucune précision complémentaire n'étant apportée par la partie adverse ou la partie intervenante, il n'y a pas lieu de s'écarter du raisonnement précité.

En ce qui concerne la condition des 30%, les parties ne contestent pas que le bien litigieux entre en principe dans le champ d'application de l'article 8 du R.C.U., précité.

En ce que l'extension projetée est attenante à la construction principale, les parties ne contestent pas qu'il convient de se référer à l'article 6, § 1b, du R.C.U. qui prévoit que « les volumes secondaires attenant à la construction principale sont autorisés jusqu'à une profondeur totale de construction de 20,00 m au maximum à compter de l'alignement : un recul arrière de 5,00 m au minimum doit être conservé ».

Dans son dossier de demande de permis, le demandeur a d'emblée précisé que le projet dérogeait au R.C.U. sur deux points, à savoir, d'une part, quant à la surface occupée par les volumes secondaires qui excède 30% de la surface libre de cours et jardins et, d'autre part, quant à la dominante verticale des baies.

L'avis d'enquête publique n'est toujours pas rendu disponible. Cependant, dès lors que le dossier de demande de permis doit être rendu accessible dans le cadre de cette enquête, les tiers intéressés ont à tout le moins nécessairement pu savoir que deux dérogations au R.C.U. étaient sollicitées.

À supposer même qu'il n'y ait le cas échéant pas lieu à dérogation, la motivation formelle du permis finalement octroyé devait permettre de le comprendre. Or, l'acte attaqué ne mentionne même pas le R.C.U., si ce n'est de manière très incidente et sans rapport avec les dérogations sollicitées d'emblée. Dans cette mesure déjà, le premier moyen est fondé.

Ainsi qu'il a déjà été constaté lors de l'examen *prima facie*, le fait que la situation résultant du projet litigieux serait plus favorable aux parties requérantes que la situation jusqu'alors existante, de par la réduction de l'occupation de la parcelle, n'ôte en rien leur intérêt au moyen. En effet, le strict respect de la règle des 30 % améliorerait encore davantage leur situation et aucun droit acquis au maintien de la situation existante n'est par ailleurs établi.

Enfin, la thèse de la partie intervenante, selon laquelle *in fine* le projet litigieux ne dérogerait pas à la règle des 30 % en discussion, ne convainc pas pour les deux raisons suivantes.

D'une part, elle prétend distinguer les volumes secondaires « attenants » des volumes secondaires « contigus », ces termes ne seraient pas, à son estime, équivalents compte tenu du traitement différencié que leur réservent les deux alinéas distincts de l'article 8, § 1b du R.C.U. Une telle interprétation ne peut être suivie. L'on peut aisément comprendre la nécessité de règles différentes en ce que, pour un volume secondaire isolé, il est difficile de parler de profondeur maximale de construction calculée sur la base d'éléments disjoints. Le second alinéa ne comporte dès lors pas de notion de profondeur maximale mais précise le pourcentage maximal de la surface de cours et jardins qui peut ainsi être occupée. Si la volonté est de préserver un minimum de zone aérée, en l'occurrence de cours et jardins, on n'aperçoit cependant pas pourquoi le pourcentage ne serait pas applicable en toutes circonstances, que le volume secondaire soit attenant ou isolé. Par ailleurs, les termes « attenant » et « contigu » sont synonymes l'un de l'autre, et le R.C.U. lui-même semble utiliser indifféremment l'un ou l'autre de ces termes. L'interprétation de la partie intervenante ne s'impose donc pas avec la force de l'évidence.

D'autre part, l'acte attaqué ne contient aucune motivation formelle en ce sens.

Sur l'implantation des annexes, les parties requérantes estiment qu'une troisième dérogation aurait dû être sollicitée et a totalement été passée sous silence par l'acte attaqué. Elles visent ainsi l'article 8, §1b, alinéa 2, *in fine*, du R.C.U., qui prévoit que les volumes secondaire contigus ou isolés « sont situés de préférence en fond de parcelle à mitoyenneté ou en recul de 2,00 m au moins par rapport aux limites de parcelles ».

Cette disposition vise une « préférence » et non une obligation, il ne peut donc être question de dérogation au sens des dispositions invoquées au moyen, lequel manque donc en fait et en droit sur cet aspect.

En conclusion, le premier moyen est partiellement fondé.

V. Les deuxième et troisième moyens

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

- Les parties requérantes prennent un deuxième moyen « de la violation des articles 121 et 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative

à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, de l'absence, de l'insuffisance, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de la violation du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité et de l'excès de pouvoir ».

Elles soutiennent que la condition imposant que « les brises-vues de la terrasse, limités à 1,50 mètres de hauteur, seront constitués par des arbustes plantés dans des jardinières et placés à 1,90 mètres de distance de la limite mitoyenne », manque de précision.

Elles observent qu'au vu des motifs de l'acte attaqué, l'objectif de cette condition est d'appréhender « le problème de vues directes plongeantes sur les propriétés voisines » qui engendrent « une perte d'intimité pour les voisins »; que l'acte attaqué estime que les brises-vues en palissade en bois « ne constituent pas une option et encore moins une solution pérenne garante du bon aménagement du territoire » et impose, en remplacement, des jardinières contenant des arbustes dont la hauteur sera limitée à 1,50 mètres.

Elles déplorent que le type d'arbustes ne soit pas précisé, ce qui peut avoir une incidence notable sur le problème des vues plongeantes depuis cette terrasse, surtout si ces arbustes ne présentent pas une densité suffisante, ne sont pas à feuilles persistantes ou ont la forme d'une tige (tronc) surmontée de quelques branches et feuilles (tel un buis en forme de boule).

- Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des mêmes principes et dispositions que ceux visés aux deuxième moyen.

Elles font valoir que ces principes et dispositions ont été méconnus en ce que l'acte attaqué expose que les travaux projetés génèrent un problème de vues directes plongeantes qui engendrent une perte d'intimité pour les voisins et impose, comme condition visant à appréhender cette situation, le placement sur la terrasse de brises-vues à une distance de 1,90 mètre de la limite mitoyenne, constitués d'arbustes plantés dans des jardinières et d'une hauteur de 1,50 mètre alors que le dispositif de brise-vue imposé est contraire à la motivation de l'acte attaqué puisque ces aménagements ne garantissent aucunement l'intimité des voisins et sont même plus dommageables à cet égard que ce qui avait été initialement envisagé par le demandeur de permis. Elles développent leurs griefs comme suit :

« [...] on ne peut comprendre en quoi des jardinières, évidemment plus facilement déplaçables, dans lesquelles sont plantés des arbustes, qui peuvent mourir ou être

constitués d'essences à feuilles non persistantes, peuvent constituer une réponse plus adéquate aux problèmes des vues plongeantes.

De même, on ne peut s'expliquer pour quelle raison la hauteur de ces plantations est limitée à 1,50 mètre alors que cela permet de voir par-dessus celles-ci. Un tel aménagement, placé à seulement 1,90 mètre de la limite séparative, ne solutionne aucunement le problème des vues plongeantes.

Contrairement à ce qu'expose l'acte attaqué, la solution initialement proposée par le demandeur était plus pérenne et protégeait mieux l'intimité des voisins. Si la partie adverse estimait (à juste titre) que ces brises-vues en bois allaient entraîner une perte de luminosité trop importante, elle pouvait exiger leur placement à 1,90 mètre de la limite séparative et non plus sur celle-ci. Si, au surplus, elle considérait que de telles palissades ne sont pas conformes au bon aménagement des lieux, elle devait imposer des plantations dans des jardinières placées à 1,90 mètre mais en imposant une hauteur évitant les vues et en précisant l'aménagement souhaité pour garantir leur efficacité».

Elles concluent que l'acte attaqué est entaché d'une contradiction entre ses motifs et son dispositif, ce qui le rend incompréhensible, puisque, d'une part, il estime qu'il faut résoudre le problème posé par les vues plongeantes et, d'autre part, il impose un dispositif qui est manifestement inefficace et même moins efficient que celui proposé initialement dans la demande de permis.

B. Le mémoire en réponse

- Sur le deuxième moyen, la partie adverse affirme que c'est précisément pour répondre à la réclamation des requérants que l'auteur de l'acte attaqué a imposé une condition de nature à supprimer à la fois les vues plongeantes que crée la terrasse et la perte d'ensoleillement qui pourrait éventuellement en résulter, rencontrant en cela l'avis de la commission d'avis sur les recours et l'avis de la DGO4.

Elle affirme par ailleurs que, dès lors que le but à atteindre et la composition des jardinières sont connus, le bénéficiaire du permis n'a aucune latitude dans l'exécution de cette condition. Elle se prévaut à cet égard de l'arrêt n° 214.518 du 7 juillet 2011, dans lequel il a été jugé qu'une condition édictée au dispositif d'un permis d'urbanisme qui prescrit qu'un écran végétal sera réalisé en partie gauche de la parcelle et qu'il sera composé d'essences variées en taille et espèces afin de réaliser un ensemble haut et buissonnant est suffisamment précise et ne laisse aucune latitude aux bénéficiaires du permis. S'autorisant de l'arrêt n° 235.096 du 15 juin 2016, elle ajoute que lorsqu'elles fixent très précisément des objectifs techniques à atteindre, les conditions ne laissent pas à son destinataire une marge d'appréciation inadmissible.

- À propos du troisième moyen, la partie adverse répond que la hauteur des plantations est limitée à 1,50 mètres pour répondre précisément au règlement communal d'urbanisme et à la condition imposée par la commission d'avis sur les recours; que l'implantation de panneaux de brises-vues sur la toiture terrasse portait la hauteur totale de l'annexe à 5,25 mètres, ce qui était de nature à engendrer une perte de luminosité sur la propriété voisine; que c'est précisément pour répondre à cette perte de luminosité qu'un déplacement du brise-vue à 1,90 mètres de la limite mitoyenne et sa réduction à une hauteur de 1,50 mètres a été envisagée et imposée par le ministre; que les requérants ne peuvent prétendre ne pas comprendre la motivation de l'acte attaqué alors que la condition a été imposée précisément pour répondre à leur doléance; que l'aménagement imposé à 1,90 mètres de la limite séparative avec la plantation de jardinières limitée à une hauteur d'1,50 mètres peut raisonnablement résoudre le problème des vues plongeantes.

Elle fait par ailleurs observer que le troisième moyen n'est nullement pris d'une erreur manifeste d'appréciation et que les requérants tentent d'opposer ici leur propre conception du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative sans précisément démontrer une erreur manifeste d'appréciation qu'ils n'invoquent pas.

Elle conclut qu'aucune contradiction dans les motifs ou le dispositif n'est démontrée; qu'à l'inverse, l'acte attaqué s'approprie la condition émise par la commission d'avis sur les recours et que prétendre que le dispositif est inefficace sans aucune démonstration concrète n'est pas de nature à invalider un tel constat.

C. Le mémoire en intervention

- À propos du deuxième moyen, la partie intervenante fait également valoir que la condition litigieuse est suffisamment précise et ne laisse aucune marge de manœuvre dans son chef, à savoir l'obligation d'aménager des brises-vues par le placement d'arbustes d'une hauteur de 1,50 mètres, placés à 1,90 mètres de distance de la limite mitoyenne. Elle ajoute qu'il est sans intérêt de savoir de quel genre d'arbustes il sera question dès lors que le résultat à atteindre est suffisamment précis, soit la création de brises-vues et la sélection d'arbustes qui rempliront cette fonction.

- À propos du troisième moyen, la partie intervenante fait également observer que le projet prévoyait initialement l'implantation d'un pare-vue en bois d'une hauteur de 1,90 mètres sur la limite de propriété afin d'empêcher toute vue plongeante sur leurs terrains; que, dans le cadre de l'enquête publique, les requérants ont soutenu que cette palissade en bois allait porter atteinte à l'ensoleillement de leurs biens; que la partie adverse a entendu prendre en considération le grief soulevé

par les requérants et a décidé, afin de les préserver de toute perte d'ensoleillement, de remplacer la palissade en bois originellement prévue par « des brises-vues sous forme d'arbustes plantés dans des jardinières »; que cette modification du projet a donc été effectuée afin de rencontrer les griefs soulevés par les requérants, ce qui ressort clairement de la motivation du permis attaqué.

D. Le mémoire en réplique

À propos du deuxième moyen, les parties requérantes maintiennent que la condition laisse beaucoup trop de latitude au demandeur et qu'en outre, vu la hauteur d'1,50 mètres, elle n'est pas de nature à supprimer les vues plongeantes.

À propos du troisième moyen, elles estiment que la hauteur des plantations brise-vue limitée à 1,50 mètres ne constitue pas une solution durable pour conserver leur intimité; que cela permet, à tout le moins, de limiter l'impact de la perte d'ensoleillement sur les propriétés voisines, mais que cela n'apporte aucune solution au problème de la perte d'intimité pourtant jugé bien réel par l'acte attaqué.

Elles soulignent le caractère considérable de cette perte d'intimité du fait de la profondeur de la terrasse et de sa situation en surplomb. Elles notent que ce risque a d'ailleurs été jugé tellement important que le collège avait refusé le permis.

Elles concluent que quelques arbustes plantés à 1,50 mètres de hauteur et à 1,90 mètres de la limite mitoyenne ne sont pas de nature à garantir l'intimité des voisins et qu'un tel dispositif est même plus dommageable que ce qui avait initialement été envisagé par le demandeur de permis.

V.2.Examen

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

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué conditionne l'octroi du permis sollicité au respect de la condition suivante : « les brises-vues de la terrasse, limités à 1m50 de hauteur, seront constitués par des arbustes plantés dans des jardinières et placés à 1m90 de distance de la limite mitoyenne ».

En imposant cette condition, l'auteur de l'acte attaqué s'est rallié à la position et aux motifs développés par la DGO4 et par la commission d'avis sur les recours.

La proposition de décision de la DGO4 est reprise *in extenso* dans l'acte attaqué et contient les considérations suivantes :

« Considérant que la création d'une terrasse sur la toiture plate couvrant la totalité du volume secondaire projeté ne se justifie pas au regard des constructions voisines et de l'aménagement de leur zone de cour arrière; que le problème de vues directes plongeantes sur les propriétés voisines est bien réel; qu'*a fortiori*, il engendre une perte d'intimité pour les voisins; que pour [pallier cela], le projet prévoit le "rehaussement" en matériaux légers le long des maçonneries mitoyennes avec des brise-vues en palissade en bois; que cela ne constitue pas une option et encore moins une solution pérenne garante du bon aménagement du territoire et ce en limite de propriété, à l'étage supérieur d'une construction; qu'il est donc nécessaire de prévoir des brises-vues sous forme d'arbustes plantés dans des jardinières;

Considérant que l'avis de la Commission mentionne en opportunité que :

“ [...]

Compte tenu de ce que l'annexe présente une toiture plate, que sa hauteur est de 3,35 m; que cette hauteur est similaire à la situation existante;

Compte tenu de ce que l'implantation de panneaux brise-vues sur la toiture terrasse porte la hauteur totale de l'annexe à 5,25m (3,35 m + 1,90 m); que cette hauteur engendre une perte de luminosité sur la propriété voisine; que la toiture est de dimension globale de 7,39 x 7,10 m; que la Commission estime qu'une réduction de la surface utilisée en tant que terrasse n'est pas de nature à limiter son exploitation ; qu'un déplacement du brise-vue à 1,90 m de la limite mitoyenne et sa réduction à une hauteur de 1,50 m serait de nature à respecter les prescriptions du Code civil tout en préservant la qualité de vie des habitations voisines;

Sous réserve du respect des conditions susmentionnées, la Commission émet un avis favorable”;

Considérant que la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux se rallie à l'avis de la Commission et partage la solution proposée par elle ».

Il peut être déduit de ces motifs que le placement de palissades en bois à l'étage supérieur d'une construction et en limite de parcelle, est jugé incompatible avec le bon aménagement du territoire du fait de la perte de luminosité qu'il occasionne pour les parcelles voisines et éventuellement d'un point de vue

esthétique. De même, le recul à 1,90 mètres est jugé pertinent quant à la perte de luminosité et par référence aux dispositions du Code civil en termes de vues.

En revanche, ils n'expliquent pas en quoi reculer à 1,90 mètres le dispositif « brise-vue » règlera de manière déterminante le problème des vues et de la perte d'intimité, *a fortiori* lorsque ledit dispositif est réduit à 1,50 mètres de hauteur et que les palissades en bois sont remplacées par des arbustes dont ni la densité, ni le type de feuillage, ni l'essence ne sont précisés. Pourtant, l'auteur de l'acte attaqué admet lui-même que le problème de perte d'intimité et de vues plongeantes constitue un problème bien réel.

De plus, l'autorité de recours n'explique pas en quoi des jardinières plantées d'arbustes seraient plus efficaces que des palissades déplacées à 1,90 mètres et le cas échéant elles-mêmes réduites à 1,50 mètres. Si la préférence marquée pour des arbustes tient à la perte de luminosité ou encore aux qualités esthétiques, d'intégration au cadre bâti et non bâti, il convenait de l'exposer clairement.

À tout le moins, il y a lieu de constater que la condition litigieuse est imprécise et laisse un trop grand pouvoir d'appréciation au bénéficiaire du permis quant à son exécution. Dès lors que le problème de la perte d'intimité est identifié comme étant bien réel, qu'il a du reste donné lieu à une réclamation et a fondé à lui seul la décision initiale de refus, la condition imposée pour le pallier devait être suffisamment précise, soit quant aux essences à planter, soit quant au résultat à atteindre.

Dans cette mesure, les deuxième et troisième moyens sont également fondés.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

VII. Dépens

Les dépens sont mis à la charge de la partie adverse, dont les droits de rôle de 1200 euros, en l'espèce. Quant à la contribution visée à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, il y a lieu de la réduire à 40 euros dans le cadre du présent litige. En effet, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, publié au Moniteur belge du 20 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans l'article

4, § 4, alinéa 1^{er}, de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne », les mots « par partie requérante ».

En conséquence, dans l'hypothèse d'une requête appuyée par une pluralité de parties requérantes, une seule contribution de 20 euros peut être réclamée par acte de procédure.

En vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de l'arrêt de la Cour constitutionnelle précité, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue, en l'espèce.

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

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 mars 2018 par le Ministre de la Région wallonne ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions, pour la démolition et la reconstruction d'annexes sur un bien sis à Quaregnon, rue de Colfontaine, 145, cadastré section C, n° 443c3.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 1200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 3.

Les quatre contributions de 20 euros indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

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

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Colette DEBROUX