

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.667 du 20 octobre 2020

A. 229.632/XIII-8827

En cause : **SCHWACHHOFER** Diane,
ayant élu domicile
rue des Déportés 132
6470 Rance,

contre :

la commune de Quaregnon,
représentée par son collègue communal,
Grand Place
7390 Quaregnon.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 novembre 2019, Diane Schwachhofer demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la délibération du 12 septembre 2019 par laquelle le collège communal de Quaregnon délivre à Umberto Marras et Sébastien Salerno un permis d'urbanisme pour la construction d'une plate-forme sur un immeuble sis rue Hector Denis 164 à Quaregnon et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

Par un courrier du 8 janvier 2020, la partie requérante a sollicité le bénéfice de la procédure gratuite. Une ordonnance du 20 janvier 2020 le lui a refusé.

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66, 6°, et à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 ont été acquittés par la requérante le 24 février 2020.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a demandé, par une requête motivée, l'application de l'article 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Par une ordonnance du 10 septembre 2020, les parties ont été convoquées à l'audience du 8 octobre 2020.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

La partie requérante a été entendue en ses observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur adjoint, 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

1. Le 22 juillet 2019, Umberto Marras et Sébastien Salerno introduisent une demande de permis d'urbanisme qui a pour objet la rénovation et l'extension d'une habitation unifamiliale située rue Hector Denis 164 à Quaregnon et cadastrée division 2 section D n° 1202 z3.

Le projet litigieux vise à :

- rehausser et augmenter les annexes situées à l'arrière du bâtiment principal;
- modifier partiellement la pente de la toiture arrière du bâtiment principal et créer une plateforme (toiture plate) en vue de permettre l'agrandissement d'une des pièces situées à l'étage;
- réaménager l'intérieur de l'immeuble.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage. Il est également situé en zone de rénovation urbaine au schéma de développement communal adopté par le conseil communal de la commune de Quaregnon le 26 avril 1994 et en aire différenciée à fonction centrale au guide communal d'urbanisme (G.C.U.) approuvé par un arrêté ministériel du 7 septembre 2007. Il figure enfin

dans le périmètre de rénovation urbaine du quartier de Monsville, approuvé par un arrêté ministériel du 19 décembre 2008.

La partie requérante est propriétaire de la maison mitoyenne de gauche, située rue Hector Denis 166, qu'elle donne en location.

2. Le 1^{er} août 2019, la commune de Quaregnon accuse réception de la demande de permis et indique que celle-ci ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences.

3. Le projet impliquant des écarts au G.C.U., il fait l'objet d'une annonce de projet du 16 au 30 août 2019. L'affiche d'annonce de projet identifie ces écarts comme suit : « création d'une plateforme au versant arrière de la toiture du bâti principal ». Une réclamation est introduite par la requérante.

4. Le 26 août 2019, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité de Quaregnon émet un avis favorable sur le projet.

5. Le 12 septembre 2019, le collège communal de Quaregnon délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

La partie requérante est avertie de la délivrance de celui-ci par une lettre du 17 septembre 2019.

IV. Débats succincts

L'auditeur-rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le moyen unique est fondé.

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante invoque un moyen unique pris de la violation « par l'administration communale de son obligation de motiver sa décision de manière adéquate et ce, conformément au prescrit de la loi du 29 juillet 1991 ».

Elle considère que l'autorité est en défaut de motiver sa décision d'octroi et qu'elle s'écarte sans justification formelle du G.C.U.

Dans son exposé des faits, elle précise que la construction litigieuse provoquera beaucoup d'obscurité au détriment des habitants de son immeuble et qu'elle créera des vues plongeantes vers sa terrasse. Elle indique s'être opposée à l'octroi du permis et estime que l'administration communale n'a pas répondu à ses arguments.

B La partie adverse

Concernant la hauteur des annexes, la partie adverse précise que l'article 6, § 2, b), du G.C.U. permet la construction d'annexes d'une hauteur de 4 mètres. Elle expose encore que les plans du projet mentionnent que la rehausse sera de 57 cm, espace nécessaire pour poser un isolant ainsi qu'un faux plafond afin d'être conforme aux exigences en matière de performance énergétique.

Concernant l'extension de l'annexe sur une profondeur de 3,67 m à partir de la façade arrière de l'immeuble principal, elle précise qu'il s'agit de la reconstruction d'une annexe et ajoute que toutes les pièces sont mentionnées sur le plan qui reprend la situation existante.

Concernant la modification de la pente du toit, la création de la plateforme et de la lucarne, elle relève qu'il existait déjà une baie à l'étage de la façade arrière. Elle expose que « cette solution » permet de maintenir une volumétrie au bâti principal identique aux immeubles contigus. Elle indique encore qu'afin d'être conforme au Code du logement, cette chambre doit être éclairée naturellement et que la pose d'une fenêtre de toit n'aurait pas empêché les vues vers les propriétés voisines. Elle précise que l'implantation des immeubles en mitoyenneté au centre des villes et villages, même en conformité au Code civil, crée une promiscuité dans l'intimité de chaque personne.

Elle relève enfin que les plans mentionnent que le nord se situe en façade à rue et que les zones de cours et jardins sont ensoleillées est – sud – ouest, et que l'annexe est située à l'opposé de la propriété de la partie requérante, de sorte que la zone de cours et jardins de son immeuble ne peut subir un préjudice d'ensoleillement.

IV.2. Examen

1. L'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT) dispose comme suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
 - 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'annonce de projet. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

2. S'agissant du grief relatif à l'absence de motivation formelle des écarts au G.C.U., il y a lieu de relever qu'en l'espèce, le projet litigieux est situé en aire différenciée à fonction centrale au guide communal d'urbanisme de Quaregnon.

La partie requérante, qui se défend seule, n'indique pas en quoi le projet litigieux s'écarte de ce guide. Les écarts identifiés au cours de l'instruction de la demande de permis sont les suivants :

- la création d'une plateforme au versant arrière de la toiture du bâti principal;
- la pose d'une étanchéité au bâti principal.

L'article 6, § 3, du G.C.U., relatif aux pentes de toiture des constructions situées en aire différenciée à fonction centrale, dispose comme suit :

« D'une manière générale, la toiture est à double pente dont le faîte est parallèle à la voirie.
Toutefois, si au moins deux constructions situées sur des parcelles contigües sont pourvues de toitures de type plate-forme, ce mode de couverture peut être admis ».

L'article 6, § 3, a), du guide, relatif aux pentes de toiture des bâtiments principaux, précise ce qui suit :

« La pente de toiture doit :
- être parallèle à une des pentes des toitures des constructions voisines principales;
- et être comprise entre 35° et 50° ».

L'article 6, § 4, du même guide, relatif aux matériaux, dispose notamment comme suit :

« La tonalité et la texture des matériaux de la nouvelle construction ou de la transformation s'harmonisent avec celles des constructions voisines ou de la construction existante; un matériau ou une teinte doit dominer pour les façades apparentes du domaine public.

Sont autorisés :

[...]

6, § 4, b Matériaux de toitures

- la tuile de terre cuite, de béton ou similaire de teinte rouge ou foncée; l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée;
- le zinc pré-patiné posé à joints "debouts";
- les chapes d'étanchéité bitumeuse, les films synthétiques de teinte foncée, le zinc ou le cuivre pour les toitures plates des volumes secondaires;
- les divers matériaux translucides plats pour des constructions de type véranda ou serre ».

Le projet litigieux consiste notamment en la modification partielle de la pente de la toiture arrière du bâtiment principal et la création d'une plateforme, à savoir une toiture plate, afin de permettre l'agrandissement d'une des pièces situées à l'étage. La toiture plate sera recouverte d'un matériau bitumeux afin d'en assurer l'étanchéité. Ce projet s'écarte donc bien du G.C.U. en ce que celui-ci prescrit que la toiture du bâtiment principal doit être à double pente et que seules les toitures plates des volumes secondaires peuvent être recouvertes d'une chape d'étanchéité bitumeuse.

L'acte attaqué est motivé comme suit à cet égard :

- « Considérant qu'afin d'aménager deux chambres à l'étage, l'auteur de projet modifie la pente de toiture arrière du bâti principal, et ce, en créant une plateforme;
Considérant que cette plateforme sera recouverte d'un matériau bitumineux afin d'assurer l'étanchéité de la construction;
Considérant que cette modification ne sera pas visible du domaine public;
[...]
Considérant que les écarts ne compromettent pas les objectifs du guide communal d'urbanisme et contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis (voir *supra*) ».

Cette motivation, qui se limite principalement à décrire les travaux litigieux et à reprendre le prescrit de l'article 5 du CoDT, ne permet pas de comprendre en quoi le projet ne compromet pas les objectifs du G.C.U., que l'autorité n'identifie d'ailleurs pas. La simple affirmation du caractère non visible depuis le domaine public ne peut y remédier dès lors que les objectifs n'ont pas été identifiés. Une telle motivation n'est par conséquent pas suffisante pour justifier les écarts au G.C.U. et viole dès lors la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs visée au moyen.

Le grief est fondé.

3. S'agissant du grief relatif à l'absence de réponse aux observations formulées au cours de l'annonce de projet, la partie requérante avait émis une réclamation dont la teneur était la suivante :

- « Je m'oppose catégoriquement à vos écarts au guide communal d'urbanisme pour la création d'une plateforme au versant arrière de la toiture du bâtiment principal du 164 rue Hector Denis à Quaregnon 7390.
Vous allez priver totalement mon séjour/cuisine de lumière naturelle, vous allez carrément me mettre dans l'obscurité en plein jour, de plus vous allez autoriser une vue plongeante sur ma terrasse.
Je trouve cette autorisation d'écarts au guide communal d'urbanisme honteuse, scandaleuse de priver une habitation déjà modeste de la lumière naturelle, et du peu d'intimité extérieur ».

L'acte attaqué est motivé comme suit à cet égard :

- « Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 16 août 2019 au 30 août 2019 et placardé du 08 août 2019 au 30 août 2019, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; qu'une réclamation - observation - a été introduite pour :
- La création de vue plongeante sur la propriété voisine;
 - La nuisance de luminosité au séjour suite à la construction de l'annexe;
- [...]
Considérant que le projet vise à :
- La rehausse des annexes arrière;
 - L'agrandissement des annexes arrière;

- La création d'une plateforme au versant arrière du bâti principal;
- Le réaménagement intérieur de l'immeuble;

Considérant que les annexes situées sur la propriété seront maintenues et rehaussées afin de créer une hauteur sous plafond d'environ 2,40 m;

Considérant que la hauteur de ces annexes [est] inférieure à 4,00 m (3,07 m);

Considérant qu'il est prévu une extension de l'annexe sur une profondeur de 3,67 m à partir de la façade arrière de l'immeuble principal, et ce, sur toute la largeur de la parcelle;

Considérant que le solde des annexes ne subira qu'un aménagement intérieur et des modifications des dimensions des baies afin d'adapter les éclairages naturels;

Considérant que ces modifications maintiennent la zone de cour et jardin latéralement telle que la situation cadastrale le démontre;

Considérant qu'afin d'aménager deux chambres à l'étage, l'auteur de projet modifie la pente de toiture arrière du bâti principal, et ce, en créant une plateforme;

Considérant que cette plateforme sera recouverte d'un matériau bitumineux afin d'assurer l'étanchéité de la construction;

[...]

Considérant que le positionnement de la lucarne est conforme au Code civil quant aux distances des limites de propriété;

[...]

Vu le reportage photographique et les documents graphiques permettant d'appréhender suffisamment le projet et l'environnement bâti et non bâti pour instruire la demande en toute connaissance de cause ».

Il résulte de la lecture de ces motifs que l'autorité ne répond pas adéquatement à la réclamation de la partie requérante, en particulier quant à l'impact du projet litigieux en termes de luminosité. Il ressort pourtant des pièces du dossier administratif que les annexes arrière qu'il est prévu de rehausser et d'agrandir sont situées à l'ouest de la parcelle de la partie requérante. Si l'annexe existante dont la hauteur est rehaussée de 57 cm, pour atteindre 3,07 m, est située du côté droit de la parcelle concernée par le projet litigieux – et non contre la limite mitoyenne avec la propriété de la partie requérante –, elle n'est située qu'à 3,18 m de cette dernière. Elle s'étend sur une longueur de 11 m. Par ailleurs, l'annexe sera agrandie au niveau de la façade arrière du bâtiment litigieux et occupera à cet endroit toute la largeur de la parcelle, sur une profondeur de 3,67 m. Cette extension présentera une hauteur de 3,07 m. Au vu de leurs dimensions et de l'orientation des lieux, un tel rehaussement et une telle extension sont par conséquent susceptibles d'avoir un impact sur l'ensoleillement et la lumière naturelle au niveau de la façade arrière de l'habitation de la partie requérante et des pièces de vie qui s'y trouvent. De même, il ne peut être exclu que la plateforme en projet, créée dans la pente de la toiture arrière du bâti principal, en léger surplomb de l'annexe, ait également un impact en termes d'ensoleillement sur la façade arrière de l'immeuble de la partie requérante. Par ailleurs, l'affirmation contenue dans l'acte attaqué selon laquelle les « modifications

maintiennent la zone de cour et jardin latéralement telle que la situation cadastrale le démontre » n'apporte aucune clarification à cet égard dès lors que l'impact sur la luminosité est essentiellement susceptible de découler de l'extension et du rehaussement de l'annexe au niveau de la façade arrière, sur toute la largeur de la parcelle.

En revanche, le grief n'est pas fondé en tant qu'il critique l'absence de réponse à la réclamation en ce qu'elle dénonce la création d'une vue plongeante sur sa terrasse. En effet, l'acte attaqué contient une réponse sur ce point dès lors qu'il précise que le positionnement de la lucarne, à savoir la fenêtre créée sous la plateforme, est conforme au Code civil quant aux distances des limites de propriété. Au regard du contenu de la réclamation, de la circonstance que le projet ne prévoit pas que les toitures plates seront accessibles et du fait que la fenêtre créée sous la plateforme remplace une fenêtre existante en façade arrière, la motivation de l'acte attaqué constitue une réponse adéquate et suffisante à la réclamation.

En conséquence, le grief relatif à l'absence de réponse à la réclamation formulée au cours de l'annonce de projet est partiellement fondé.

En conclusion, le moyen unique est partiellement fondé.

Partant, les conclusions du rapport proposant l'annulation de l'acte attaqué peuvent être suivies. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension.

VI. Demande d'injonction

VI.1. Thèse de la partie requérante

Par un courrier du 23 juillet 2020, la partie requérante semble solliciter du Conseil d'État qu'il enjoigne à l'autorité de se prononcer dans un délai déterminé, faisant valoir que « c'est assez urgent ».

VI.2. Examen

Suivant l'article 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, lorsque l'arrêt implique que l'autorité concernée prenne une nouvelle décision, la section du contentieux administratif, saisie d'une demande en ce sens, peut ordonner par cet arrêt que cette décision intervienne dans un délai déterminé.

Si le présent arrêt a pour conséquence que l’auteur de l’acte annulé doive à nouveau se prononcer sur la demande de permis dont il se retrouve saisi, l’article D.IV.46 du CoDT impose déjà un délai dans lequel il est tenu de statuer, tandis qu’aucun élément du dossier ne permet de présumer que l’autorité ne respectera pas cette échéance et que la partie requérante n’indique pas en quoi il serait nécessaire d’imposer un délai plus court.

Dans ces conditions, il n’y a pas lieu d’accéder à la demande de la partie requérante.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la délibération du 12 septembre 2019 par laquelle le collège communal de Quaregnon délivre à Umberto Marras et Sébastien Salerno un permis d’urbanisme pour la construction d’une plate-forme sur un immeuble sis rue Hector Denis 164 à Quaregnon.

Article 2.

La demande d’injonction est rejetée.

Article 3.

Il n’y a pas lieu d’examiner la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, ainsi que la contribution prévue à l’article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay