

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.698 du 22 octobre 2020

A. 223.469/XIII-8144

En cause : **HOCEPIED** Patrick,
ayant élu domicile
clos des Ramées 24
7700 Mouscron,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 5 octobre 2017, Patrick Hocepied demande l'annulation du permis d'urbanisme du 2 août 2016 octroyé à Jordan Legrand et Lucie Montier par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne et ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation sur un bien sis rue de la Solidarité 2 à Mouscron.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Stéphane Tellier, 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire, la partie adverse a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 9 juillet 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} octobre 2020.

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

Patrick Hocepied, requérant, et M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Stéphane Tellier, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Dans le courant du mois d'avril 2016, Jordan Legrand et Lucie Montier introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation sur un bien situé rue de la Solidarité 2, à Mouscron et cadastré section F, n° 1074 E et 1045 C4. Cette demande contient notamment, outre les plans du projet, un formulaire PEB, une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et un rapport urbanistique.

Au plan de secteur, le bien est principalement situé en zone d'habitat et en partie en zone de services publics et d'équipements communautaires. Il figure en outre dans le périmètre de rénovation urbaine « Quartier du Tuquet ».

2. Le 17 mai 2016, il est délivré aux demandeurs un accusé de réception de dossier complet de la demande de permis d'urbanisme.

3. Lors de la procédure d'instruction, la société anonyme (SA) Fluxys Belgium, la SA Air Liquide Industries Belgium, la zone de secours Wallonie picarde, la direction générale des ressources matérielles de la Défense, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de la ville de Mouscron, le service ingénierie technique de la province du Hainaut et l'intercommunale de gestion de l'environnement donnent un avis favorable sur la demande de permis.

4. Une enquête publique est organisée du 20 mai au 3 juin 2016. Elle ne donne lieu au dépôt d'aucune observation.

5. Le 13 juin 2016, le collège communal de la ville de Mouscron émet un avis favorable sur la demande.

6. Le 2 août 2016, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Thèse de la partie adverse

La partie adverse constate que le requérant a pris connaissance du permis attaqué plus d'un an après sa délivrance alors que les travaux litigieux ont été entamés dès l'obtention du permis contesté, soit en 2016. Elle fait référence à des photographies attestant de l'avancement des travaux, le premier étage de l'habitation litigieuse ayant notamment été érigé au printemps 2017. Elle en déduit que la construction était bien visible depuis les maisons qui se trouvent derrière le jardin de la parcelle litigieuse et que le requérant ne peut pas prétendre ignorer ces travaux parfaitement visibles.

Elle ajoute que même si le requérant n'habite pas dans l'immeuble dont il est propriétaire, situé au n° 43 de la rue du Couvent à Mouscron, il est domicilié à une adresse située à deux kilomètres du projet litigieux.

Elle soutient en toute hypothèse que si le requérant prétend avoir pris connaissance de l'acte attaqué le 10 août 2017, il a pris connaissance de la construction fin juillet 2017. Elle considère dès lors que le délai de 60 jours était expiré lorsqu'il a introduit sa requête en annulation le 5 octobre 2017.

Pour ces deux motifs, elle considère que le recours doit être déclaré irrecevable *ratione temporis*.

B. Thèse de la partie requérante

Dans sa requête en annulation, le requérant indique avoir constaté « fin juillet » 2017 la construction de la maison litigieuse. Il affirme avoir pris

connaissance du permis qu'il conteste le 10 août 2017, de sorte qu'il estime avoir introduit sa requête dans le délai imparti de 60 jours.

Dans son mémoire en réplique, il confirme avoir pris connaissance de l'édification de la maison litigieuse fin juillet 2017 et affirme être allé vérifier à la commune l'existence d'un permis d'urbanisme le 10 août 2017. Il estime ainsi avoir fait preuve de célérité dans ses démarches et avoir introduit son recours dans le délai de 60 jours.

Il ajoute qu'il n'avait aucune raison particulière de se rendre dans la maison voisine du bien litigieux, dont il est propriétaire et qu'il met en location, entre le début effectif des travaux et la date à laquelle il les a constatés, soit environ un an. En outre, quand bien même il serait passé devant sa propriété, il soutient qu'il n'aurait pas pu constater les travaux en cours, ceux-ci étant situés à l'arrière de sa parcelle. Il estime par ailleurs que la distance entre les travaux contestés et son domicile n'est pas pertinente, rien ne justifiant, selon lui, qu'il se déplace dans le quartier où l'habitation litigieuse a été érigée.

IV.2. Examen

À l'encontre d'un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié, le délai de recours est en principe de 60 jours depuis la connaissance de l'existence du permis par la partie requérante. Celle-ci peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où elle a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante.

En l'espèce, les travaux de l'immeuble litigieux ont débuté peu après l'obtention du permis d'urbanisme attaqué. Cependant, il n'est pas contesté que le requérant n'est pas un riverain direct des travaux mais est propriétaire d'une maison voisine, qu'il donne en location. En tant que propriétaire non résident d'une maison voisine, il ne peut pas être exigé de lui qu'il passe régulièrement devant sa propriété pour constater les évolutions urbanistiques du quartier. En outre, passer « devant » l'immeuble dont il est propriétaire ne lui aurait pas permis de constater les travaux litigieux, lesquels sont situés à l'arrière de sa parcelle. Le fait qu'il est domicilié à 2,2 kilomètres du bien litigieux n'implique pas davantage qu'il devait nécessairement avoir connaissance des travaux de construction de l'habitation contestée avant le mois de juillet 2017.

Partant, après avoir constaté les travaux de construction à la fin du mois de juillet 2017, le requérant a fait diligence en prenant connaissance du permis attaqué le 10 août 2017. Il s'ensuit que la date à laquelle le délai de recours de 60 jours a commencé à courir est bien le 10 août 2017, de sorte que la requête déposée le 6 octobre 2017 a été introduite dans le délai imparti.

En conclusion, l'exception d'irrecevabilité *ratione temporis* est rejetée.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un premier moyen intitulé « absence de communication ». Il reproduit la teneur de l'article 337 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) concernant, dans la procédure d'enquête publique, l'obligation d'informer les occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres du projet d'urbanisme.

Il soutient que cette disposition est une « ineptie » puisqu'elle ne permet pas que soient informées d'un projet d'urbanisme toutes les personnes réellement concernées par celui-ci, en particulier les titulaires de droits réels sur les parcelles voisines. Cette procédure est, selon lui, inadaptée et discriminatoire.

Dans son dernier mémoire, il soutient que son moyen peut « parfaitement se comprendre comme mettant en cause la constitutionnalité de l'article 337 du CWATUP au regard des principes d'égalité et de non-discrimination édictés par les articles 10 et 11 de la Constitution ». Il sollicite en outre d'interroger la Cour constitutionnelle quant à la conformité du régime mis en place par l'article 337 du CWATUP au regard des articles 10 et 11 de la Constitution.

V.2. Examen

L'article 2, § 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État dispose que la requête en annulation contient l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens.

Un moyen, au sens de cette disposition, s'entend de l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle est violée. Il s'agit là d'une exigence essentielle de la procédure, le requérant devant indiquer au

juge administratif l'illégalité qu'a, selon lui, commise l'auteur de l'acte administratif et la manière dont elle a eu lieu. Il y va également du respect des droits de la défense, afin de permettre à la partie adverse comme à d'éventuels intervenants de défendre la légalité de l'acte administratif attaqué. Lorsque le moyen n'individualise aucune règle ou principe général de droit et n'indique pas comment ils auraient été violés, il est irrecevable.

En l'espèce, il y a lieu de constater que le requérant conteste non pas le permis en tant que tel, mais bien l'article 337 du CWATUP par le régime qu'il met en place. Ce faisant, il critique non pas la légalité de l'acte attaqué mais la disposition légale qui organise, dans le cadre de la procédure d'octroi de permis d'urbanisme, l'enquête publique et l'information des tiers intéressés.

Il n'appartient pas au Conseil d'État, dont le contrôle est limité au respect de la légalité des actes administratifs, de contrôler « l'opportunité » ou « l'efficacité » d'une disposition légale.

Pour le surplus, il est constant qu'est tardive la demande, présentée dans un dernier mémoire, de poser une question préjudicielle lorsque le requérant disposait de tous les éléments nécessaires pour le faire dès la rédaction de sa requête.

Il s'ensuit que le premier moyen est irrecevable.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un deuxième moyen intitulé « absence d'enquête publique valable ». Il soutient que la communication de « flyers » à propos d'un projet d'urbanisme ne garantit pas l'annonce de celui-ci à tous les occupants des immeubles voisins, où ils ne sont pas forcément domiciliés. Il souligne que la locataire de son immeuble prétend n'avoir rien reçu. Il en déduit que ce mode de communication est peu efficient.

VI.2. Examen

Le moyen est irrecevable dès lors qu'il ne critique pas la légalité du permis d'urbanisme attaqué mais l'efficacité du mode de communication d'un projet d'urbanisme aux riverains tel qu'il est organisé par le décret.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un troisième moyen pris de la « violation du principe d'impartialité et d'équitable procédure ». Il soutient que l'administration a un devoir d'impartialité et ne peut pas favoriser une partie aux dépens d'une autre, ce qui suppose une totale objectivité dans la prise de décision. Il estime que l'administration, consciente de l'impact visuel de l'habitation litigieuse sur les fonds voisins, aurait dû obtenir l'accord explicite des propriétaires impactés et des titulaires de droits réels des fonds voisins. Il ajoute que l'autorité a été beaucoup plus restrictive à propos d'un permis qui lui a été octroyé quelques années plus tôt et il estime que sa politique manque de cohérence.

VII.2. Examen

Dès lors qu'aucun des éléments avancés par le requérant n'est de nature à mettre en cause le principe d'impartialité ou le caractère équitable de la procédure, le moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un quatrième moyen intitulé « gestion consciencieuse : principes de soins et de diligence ». Il soutient que la décision attaquée n'a pas été prise avec le soin et la diligence requis « puisque les considérants envisagent l'impact et donc le préjudice qu'ils visent à diminuer sans en avertir les principaux concernés ».

Dans son mémoire en réplique, il soutient notamment que la construction litigieuse méconnaît le règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de Mouscron de 2016.

VIII.2. Examen

Le moyen est irrecevable à défaut d'indiquer la règle de droit qui aurait été enfreinte de même que la manière dont elle aurait été violée. Pour le surplus, les développements du mémoire en réplique relatifs au règlement communal sont tardifs.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un cinquième moyen intitulé « confiance légitime et sécurité juridique ». Il expose que la « convention européenne » protège la propriété et s'interroge sur la question de savoir si une décision administrative peut « amputer la valeur d'un bien sans juste indemnité » et si un « flyer non nominatif est suffisant pour avertir un propriétaire bailleur ».

IX.2. Examen

Le cinquième moyen, formulé sous forme de questions, est imprécis, outre qu'il ne précise pas en quoi l'acte attaqué aurait méconnu le principe de confiance légitime ou de sécurité juridique.

X. Sixième moyen

X.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un sixième moyen intitulé « procédure et octroi d'un permis de manière discriminatoire ». Il se demande s'il n'est pas discriminatoire de prévenir les seuls occupants des immeubles entourant la parcelle litigieuse et non pas les titulaires de droits réels, alors que le préjudice de ces derniers est plus élevé que celui des occupants qui peuvent quitter les lieux plus facilement. Il y voit une distinction illégale « entre les propriétaires occupants et les propriétaires non occupants ».

X.2. Examen

Le moyen est irrecevable dès lors qu'il ne met pas en cause la légalité de l'acte attaqué mais bien la régularité d'une norme décréte.

XI. Septième moyen

XI.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un septième moyen intitulé « octroi d'un permis de manière discriminatoire ». Il compare le permis attaqué et celui qui lui a été octroyé en 2010. Il estime que l'autorité avait été très attentive à ce que les vues vers la propriété voisine soient évitées dans le cadre de la délivrance de son permis, tandis

que l'auteur de l'acte attaqué tolère ce genre de vues, ce qui lui paraît discriminatoire.

Dans son mémoire en réplique, il soutient que l'administration s'était assurée que les dérogations sollicitées pour son projet ne mettaient pas en cause les droits des tiers, tandis que cette évaluation n'a pas été faite à propos du projet contesté. Ainsi, alors que son permis lui a été délivré « au vu de la faible profondeur du corps de logis principal », il s'étonne que l'autorité a, en l'espèce, accordé une dérogation portant sur plus de 18 mètres, combinée à une dérogation quant au recul.

XI.2. Examen

Une lecture bienveillante du moyen permet de considérer qu'y est soulevée la méconnaissance du principe d'égalité lors de la délivrance de l'acte attaqué. Dans la mesure où le moyen vise cette fois le permis d'urbanisme attaqué, il est recevable.

Le principe d'égalité n'interdit pas que des demandes de permis se rapportant à des parcelles voisines donnent lieu à des décisions différentes lorsque les éléments de fait diffèrent. Il n'y a pas violation du principe d'égalité ni, partant, de discrimination, lorsque le bénéficiaire d'un permis d'urbanisme qui n'autorise aucune vue vers le bien mitoyen reste en défaut de démontrer qu'il se trouve dans une situation similaire à celle du titulaire du permis d'urbanisme contesté, délivré à propos d'une construction voisine mais non mitoyenne et depuis laquelle des vues sont tolérées.

En l'espèce, le requérant ne démontre pas qu'il se trouve dans une situation similaire à celle des bénéficiaires du permis attaqué. En effet, il suffit de constater que les deux permis d'urbanisme comparés par le requérant, adoptés par des autorités différentes, concernent, dans les faits, des projets de construction et des parcelles aux caractéristiques différentes, notamment en ce qui concerne le caractère mitoyen des aménagements projetés, la superficie et la profondeur des parcelles en cause. Statuant au cas par cas et selon les éléments de fait en sa possession, l'autorité délivrante a pu avoir une appréciation différente sur la question des vues pour chacun de ces deux projets, sans que l'on puisse y déceler une erreur manifeste d'appréciation ou une « faute manifeste ».

Du reste, le requérant ne soutient pas que la partie adverse serait tenue par une « ligne de conduite » en matière de vues qui la contraindrait à adopter une décision similaire à la décision d'octroi de permis qu'il s'est vu délivrer.

Partant, la discrimination alléguée n'est pas établie, de sorte que le septième moyen n'est pas fondé.

XII. Huitième moyen

XII.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un huitième moyen pris de la « motivation absente, boiteuse, contradictoire ».

S'agissant de la dérogation accordée en ce qui concerne le recul de la construction litigieuse par rapport à la voirie, il l'estime déraisonnable au regard des autres fonds, là où les habitations sont alignées « correctement » à front de rue. Il estime que les fonds voisins sont préjudiciés en raison de ce recul. Il relève que l'impact de la construction litigieuse est reconnu par l'auteur de l'acte attaqué.

S'agissant de la profondeur de la construction litigieuse qui est supérieure à 18 mètres, il considère que la justification figurant dans l'acte attaqué est insuffisante. Il estime en particulier que l'affirmation, contenue dans l'acte attaqué, selon laquelle la dérogation relative à la profondeur du bien litigieux est raisonnable en procédant à une comparaison avec le site de l'ancien hôpital « le Refuge » est une « aberration » dès lors que « ces biens ne sont absolument pas comparables ».

Il ajoute qu'aucun autre bâtiment d'habitation voisin ne bénéficie d'une telle dérogation et en déduit qu'affirmer le caractère raisonnable de la dérogation relève de la pure complaisance. Il soutient également que le fait que le bien litigieux soit situé à l'extrémité de la zone d'habitat ne justifie pas davantage cette dérogation d'autant que cette justification fait fi de l'existence de son terrain, qui s'intercale en grande partie entre la parcelle des bénéficiaires du permis et le site de l'ancien hôpital.

Il estime que la toiture plate envisagée ne peut pas s'insérer dans le voisinage dans la mesure où les maisons voisines ne présentent pas de telles toitures.

Il conclut en indiquant qu'au vu du volume de la maison autorisée, de son recul et de sa profondeur, le projet litigieux perturbe le bâti existant.

Dans son mémoire en réplique, il critique la motivation de l'acte attaqué de plusieurs manières. Il soutient notamment que la demande de permis ne contenait pas de demande de dérogation quant au recul; qu'une « barrière végétale isole le site

du Refuge qui ne donne pas sur la rue de la Solidarité que par cinq mètres de grillage couvert de lierre limitant le parking »; que la décision attaquée « contrevient aux règles du règlement communal mouscronnois en vue d'atténuer des dérogations qui ne devaient pas être accordées » et que la motivation de l'acte attaqué est absurde et contradictoire dans le sens où « l'administration déroge au plan de secteur et à sa zone de services publics et d'équipements communautaires mais se réfère à cette [même zone] pour justifier des exceptions aux règles applicables en zone d'habitat ».

Dans son dernier mémoire, il considère que l'acte attaqué viole l'article 127, § 3, du CWATUP en ce que son auteur n'a pas vérifié si les actes et travaux qu'implique la réalisation du projet dérogatoire respectaient, structuraient ou recomposaient les lignes de force du paysage.

XII.2. Examen

Une lecture bienveillante de ce moyen permet d'estimer qu'il est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Il y a tout d'abord lieu de constater que le requérant critique la motivation des dérogations accordées au regard du R.C.U. de la ville de Mouscron de 2016, approuvé par un arrêté ministériel du 20 décembre 2016 et publié au *Moniteur belge* le 25 janvier 2017. Or, comme le relève l'acte attaqué et ainsi qu'il apparaît des dates d'approbation et de publication précitées, le règlement applicable au projet litigieux est celui approuvé par un arrêté ministériel du 15 novembre 1991. Il s'ensuit que le moyen critique des dérogations à un R.C.U. qui n'était en vigueur ni à la date de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, ni à la date de délivrance du permis d'urbanisme contesté.

Les plans d'implantation et le permis attaqué permettent de constater que la parcelle en cause se situe pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone de services publics et d'équipements communautaires. Le projet d'habitation déroge dès lors au plan de secteur.

Par ailleurs, le projet déroge au R.C.U. du 15 novembre 1991, sur les trois points suivants :

- la hauteur maximale et le nombre de niveaux;
- la profondeur maximale de construction;
- le volume des toitures.

L'acte attaqué contient notamment les motifs suivants :

« Vu le contact préalable pris avec mon Administration;

Considérant les explications fournies par l’auteur de projet dans le rapport urbanistique présentant les actes et travaux projetés, ainsi qu’une motivation aux dérogations sollicitées au Règlement communal d’urbanisme et à l’écartement par rapport au plan de secteur et au Règlement communal d’urbanisme;

Considérant que la zone de services publics et d’équipements communautaires concerne le site de l’Ancien “Refuge” qui était un hôpital; qu’une partie du terrain ici concerné y a été intégrée;

Considérant que le projet comprend en plus de l’habitation, le bureau d’indépendant du demandeur, ce qui induit une profondeur de construction supérieure à 18 m;

Considérant que celle-ci reste raisonnable au vu du contexte bâti et notamment des bâtiments avoisinants et entre autre de l’Ancien “Refuge” situé à droite du projet;

Considérant que la profondeur de la parcelle permet de maintenir une zone de cour et jardin suffisante;

Vu le reportage photographique joint à la demande qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s’insère le projet et qui laisse apparaître des bâtiments présentant la même volumétrie de toiture;

Considérant par ailleurs, que vu le recul du volume principal par rapport à la voirie, une toiture plate se justifie afin de réduire l’impact visuel vis-à-vis du voisinage;

Vu la situation particulière du bien à l’extrémité de la zone d’habitat; que par ailleurs, le gabarit proposé est susceptible de s’intégrer au contexte bâti;

Considérant que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone au plan de secteur et son caractère architectural et s’inscrit dans une mesure compatible avec les prescriptions visées par le Règlement communal d’urbanisme;

Considérant que l’on peut dès lors s’écarter du cadre réglementaire évoqué ».

En ce qui concerne le fait que le projet litigieux n’est pas conforme à la zone de services publics et d’équipements communautaires, le requérant évoque, dans son mémoire en réplique, la méconnaissance des articles 28 et 112 du CWATUP. Outre que l’invocation de ces dispositions est tardive, dès lors que la violation de celles-ci auraient dû être soulevée dans la requête introductive d’instance, le requérant n’indique pas en quoi ces dispositions auraient été méconnues ni en quoi les conditions d’octroi d’une dérogation au plan de secteur n’auraient pas été respectées. Sur ce point, le moyen irrecevable ou, à tout le moins, non fondé.

En ce qui concerne la profondeur de l’habitation contestée, laquelle déroge au R.C.U. de 1991, il y a lieu de relever que le considérant de l’acte attaqué selon lequel « le projet comprend en plus de l’habitation, le bureau d’indépendant du

demandeur, ce qui induit une profondeur de construction supérieure à 18 m » ne constitue pas un motif justifiant l'octroi de la dérogation mais simplement le constat de fait de ce que le projet, tel qu'il est envisagé, implique une profondeur de construction plus importante. Ensuite, c'est à bon droit que l'autorité a pu considérer, au vu du cadre bâti environnant, que la dérogation au R.C.U. en ce qui concerne la profondeur du bien litigieux était admissible. En effet, la prise en compte de l'ensemble du cadre bâti implique que l'autorité a pu également prendre en considération l'ancien hôpital « le Refuge » situé à droite du projet et constater sa profondeur importante. Elle a pu, à la gauche de la parcelle en cause, constater qu'y sont implantées plusieurs maisons d'habitation longeant ladite parcelle, ce qui implique également une profondeur de construction importante. En outre, l'auteur de l'acte attaqué a pu constater que la zone de cour et jardins restait importante malgré la profondeur de la construction envisagée. Sur la base de ces éléments, il a valablement pu accorder la dérogation quant à la profondeur de la construction.

En ce qui concerne, d'une part, la hauteur maximale et le nombre de niveaux et, d'autre part, la volumétrie de la toiture, il est vrai que les maisons voisines sont principalement pourvues de toitures à versant. Toutefois, l'auteur de l'acte attaqué a motivé à suffisance l'octroi de la dérogation lorsque, prenant en compte le contexte urbanistique dans lequel s'insère le projet litigieux sur la base du reportage photographique déposé par le demandeur de permis, il constate que certaines maisons du quartier sont pourvues de toitures plates, de sorte qu'il a pu considérer, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, qu'une telle toiture était admissible. En outre, l'autorité a pu constater que la hauteur du bien litigieux n'était pas supérieure à la hauteur des maisons voisines, la toiture plate permettant du reste de réduire l'impact visuel de la construction sur le voisinage.

Il résulte de la lecture des motifs reproduits ci-avant que son auteur a identifié avec précision chaque dérogation au règlement communal et qu'il a motivé l'octroi de chacune d'elles, quand bien même la partie requérante en conteste l'opportunité ou la conception de l'aménagement du territoire qui a présidé à cette appréciation.

Par ailleurs, le recul de l'habitation projetée par rapport à la voirie ne constitue pas une dérogation au R.C.U. L'auteur de l'acte attaqué ne devait dès lors pas motiver ce recul en tant que dérogation. Il en a cependant tenu compte comme élément d'appréciation de l'intégration de la construction litigieuse et a pu considérer, sans erreur manifeste d'appréciation, que le bâtiment projeté, à condition d'être pourvu d'une toiture plate, s'intégrait dans ce cadre bâti dans la mesure où cet élément diminuerait l'impact visuel vis-à-vis du voisinage.

Enfin, en ce que le requérant allègue qu'il y a eu rupture du principe d'égalité en ce qui concerne les vues autorisées pour le projet litigieux mais « refusées » pour ce qui concerne le permis qui lui a été délivré antérieurement, le moyen se confond avec le septième moyen, à l'examen duquel il est renvoyé.

Pour le surplus, les développements relatifs à l'article 127, § 3, du CWATUP figurant dans le dernier mémoire sont tardifs et, partant, irrecevables.

Il s'ensuit que le huitième moyen n'est pas fondé.

XIII. Neuvième moyen

XIII.1. Thèse de la partie requérante

Dans son mémoire en réplique, le requérant reproche à la partie adverse de ne pas avoir établi d'inventaire des pièces déposées au Conseil d'État « en violation de l'article 85bis, § 11, alinéa 2, du règlement de procédure ». Il soutient que les pièces déposées par la partie adverse ne sont pas complètes dès lors que la demande de permis d'urbanisme est manquante. Il estime que cette démarche est malhonnête.

XIII.2. Examen

La critique formulée par le requérant concerne l'attitude de la partie adverse dans le cadre de la procédure en annulation pendante devant le Conseil d'État. Un tel moyen est irrecevable dès lors qu'il est étranger à la légalité de l'acte attaqué.

XIV. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 22 octobre 2020 par :

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

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux