CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 249.073 du 26 novembre 2020

A. 230.463/XIII-8930

En cause : **BOL** Frédéric,
ayant élu domicile chez
M^e^ Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

la Commune de Chapelle-lez-Herlaimont.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 31 mars 2020, Frédéric Bol demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont du 14 janvier 2020 octroyant sous conditions un permis d'urbanisme à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) MAISONS BAIJOT en vue de la construction de deux logements sur un bien sis rue Marchand Père et Fils à Chapelle-lez-Herlaimont, cadastré 3^e^ division, section A, n° 11 c3 et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

M^me^ Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 17 septembre 2020, les parties ont été convoquées à l'audience du 29 octobre 2020 et le rapport leur a été notifié.

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

M^e^ Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie requérante, a été entendu en ses observations.

M^me^ Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

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. La SPRL Maisons Baijot introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de construire un bâtiment contenant deux logements sur un bien sis rue Marchand Père et fils à Chapelle-lez-Herlaimont, parcelle cadastrée 3^e^ division, section A, n°11 c3, dont le propriétaire est J. W. Un accusé de réception de demande complète est délivré le 7 octobre 2019. Le requérant est propriétaire de la parcelle voisine.

Le bien se trouve en zone d'habitat au plan de secteur.

2. La demande fait l'objet des avis suivants:
- commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) : avis favorable;
- service communal mobilité: avis favorable;
- zone de secours Hainaut centre : avis favorable.

3. Une annonce de projet est organisée du 16 au 31 octobre 2019, le projet ne répondant pas aux « normes P.M.R. du Guide régional d'urbanisme » (GRU), en ce qui concerne l'accès au logement. Le requérant dépose une réclamation, conjointement avec ses voisins directs du n°14.

4. Le 20 novembre 2019, l'avis du fonctionnaire délégué est sollicité. Cependant, il n'est pas donné dans les délais de sorte qu'il est réputé favorable.

5. Le 14 janvier 2020, le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont accorde sous conditions le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

6. Le 31 janvier 2020, une copie de la décision attaquée est transmise au conseil du requérant, à sa demande, par le service communal de l'urbanisme.

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 n’est pas fondé.

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

Le moyen unique est pris de la violation de l’article D.IV.53, alinéas 1er et 3 du Code du développement territorial (CoDT), de l’article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l’erreur manifeste d’appréciation.

Dans une première branche, le requérant fait grief à l'acte attaqué d'autoriser un projet « totalement étranger aux circonstances urbanistiques locales en termes d'implantation, de gabarit et de densité ». Il affirme, quant à l'implantation, que la rue Marchand Père et Fils est orientée sud-ouest, de telle sorte que toutes les habitations présentes du côté droit de la rue sont implantées parallèlement à la voirie, pour réduire autant que possible les ombres sur les habitations voisines à partir de l'après-midi. Il constate qu'il en est de même pour les constructions situées du côté gauche de la rue, de sorte que le projet sera le seul à s’implanter perpendiculairement à la voirie. En ce qui concerne le gabarit, il soutient que le projet prévoit un gabarit rez + 1 + toiture, portant la hauteur sous corniche à 4,66 mètres, alors que les autres habitations de ce côté de la rue présentent un gabarit de type rez + combles, avec une hauteur d'environ 3,50 mètres. Quant à la densité, selon lui, les parcelles de la rue présentent une superficie de 11 à 13 ares avec chacune une habitation, ce qui donne une densité d'environ 9,09 logements à l'hectare, alors que le projet, qui prévoit d'ajouter deux logements sur une parcelle de 12,54 ares qui compte déjà une habitation unifamiliale, portera la densité à 23,92 logements à l'hectare, soit plus du double du bâti environnant. Il estime qu'elle est manifestement excessive à l'endroit considéré et dénature une caractéristique essentielle du voisinage, composé exclusivement d'habitations unifamiliales.

Il ajoute que, vu l'étroitesse de la largeur du solde de la parcelle, il n'y a pas d'autre alternative pour réaliser le programme voulu (un immeuble de deux appartements de deux chambres), que de l'implanter perpendiculairement à la voirie et d'augmenter son gabarit. Il en déduit que c'est le programme projeté qui rend le projet incompatible avec les circonstances locales, ce qui n'aurait pas été le cas d'une habitation unifamiliale.

Dans une deuxième branche, il considère que l'autorité se méprend totalement quant à l'impact réel du projet sur son habitation. Il affirme que la construction projetée lui cause une perte d'ensoleillement très importante, non seulement en zone de cours et jardins (terrasse) mais également dans ses pièces de vie qui disposent de grandes baies vitrées sur son coin arrière droit. Il estime que seule une étude d'ombres aurait permis à l'autorité communale de statuer en parfaite connaissance de cause.

Il produit une telle étude qui prouve, selon lui, que toute son habitation se trouve presqu'entièrement dans l'ombre, en hiver, en ce compris sa terrasse dès l'après-midi. Il est d'avis que ce n'aurait pas été le cas avec une habitation unifamiliale similaire aux constructions voisines. Il en déduit que la motivation de l'acte attaqué est sur ce point inexacte en ce qu'elle estime que la perte d'ensoleillement est minime. Il rappelle avoir dénoncé cet impact dans sa réclamation.

Dans une troisième branche, il fait grief à l'auteur de l'acte de se méprendre totalement sur l'impact du projet sur son intimité. Il constate que des baies le long de la limite de propriété sont autorisées à des distances allant de 1,90 à 2,12 mètres, tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage. Il estime que cette situation crée des vues plongeantes sur sa terrasse mais également à l'intérieur de son habitation. Il rappelle avoir dénoncé cet impact dans sa réclamation. Après avoir rappelé la motivation de l'acte attaqué sur ce point, il estime que la cuisine de l'appartement de l'étage ne peut être qualifiée de local technique et constitue une pièce de vie dont les fenêtres donnent sur sa propriété. Il en déduit que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et n'a pas adéquatement motivé sa décision.

V.2. Examen

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. En principe, 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'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les 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'enquête publique, 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.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité communale et du requérant, quant à la compatibilité du projet avec le voisinage. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle portée par l'autorité et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit:

-

« […]

Considérant que la réclamation porte notamment sur l'implantation et la volumétrie du bâtiment alors que le projet est sis hors lotissement ce qui explique que les prescriptions du lotissement sis à gauche du bien ne s'appliquent pas;
Considérant que le projet est présenté sur deux niveaux soit en rez+ 1 mansardé;
Considérant que le projet s'implante perpendiculairement à la voirie permettant de profiter au mieux de la configuration du terrain, que le bien est implanté dans l'alignement des constructions voisines et que le volume construit correspond à celui d'une habitation;
Considérant que si le projet s'était implanté de manière parallèle à la voirie, la hauteur de la toiture aurait été très importante ou le projet aurait pu proposer une toiture de type plateforme ce qui n'aurait pas été la meilleure intégration par rapport à la configuration des lieux;
Considérant qu'au vu du plan d'implantation déposé par l'architecte, le projet se situe à une distance comprise entre 1,90 et 2,12 mètres de la limite mitoyenne gauche et que l'habitation portant le n°12 se situe à plus de 8,38 mètres de la limite mitoyenne, ce qui donne une distance moyenne de 10 mètres entre les deux habitations, que l'impact du projet sur la perte d'ensoleillement est minime;
Considérant qu'au vu de la distance séparant l'habitation n°12 de la présente demande, l'impact d'ensoleillement reste minime et pratiquement inexistant en ce qui concerne le bien n°14;
Considérant que la réclamation porte sur la perte d'intimité avec les vues directes proposées dans le projet, que ces vues respectent les prescriptions du Code civil, que de plus, l'habitation n°12 se situe à environ 10 mètres des fenêtres ce qui réduit l'effet de vue;
Considérant qu'au rez-de-chaussée une haie est prévue le long de la limite mitoyenne, que celle-ci devra présenter une hauteur de 2 mètres, que cela réduit le problème des vues directes depuis le rez-de-chaussée;
Considérant qu'au niveau de l'étage, les fenêtres donnant vers la limite mitoyenne gauche concernent un WC, une salle de bain et une cuisine, qu'il s'agit principalement de locaux techniques, que les fenêtres des pièces de vie sont orientées vers le jardin et ne sont pas orientées vers l'habitation n°12;
Considérant que s'il s'agissait d'une habitation unifamiliale, ce type de baies aurait été similaire (salle de bain, WC, chambre, bureau) ce qui n'implique pas une modification du sentiment du sentiment de perte d'intimité de l'habitation n°12 et de l'habitation n°14;

Considérant que le projet répond à une volonté de mettre en œuvre deux logements, que le fait de proposer les entrées sur la façade latérale gauche permet de ne pas faire de différence entre les deux entrées de logements, que visuellement, avec la porte du local technique en façade à rue, le projet ressemble à une habitation similaire aux autres de la rue;
Considérant que selon le réclamant, la densité du projet à l'hectare est de 23,92 logements/hectare en tenant compte de l'habitation déjà existante sur le terrain;
Considérant qu'au vu de la situation du projet situé dans le village mais à l'extérieur du centre-ville, une densité comprise entre 40 et 60 logements à l'hectare est acceptable, que le projet s'inscrit dans cette densité;
[…]
Considérant que le reportage photographique montre que l'environnement du projet est composé d'habitations à volumétries et gabarits non homogènes;
Considérant que le projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement général et qu'il s'agit là de locaux de première nécessité ».

Sur la première branche

Il ressort des plans et des reportages photographiques produits que toutes les habitations situées du même côté de la rue que le projet sont effectivement implantées parallèlement à celle-ci et qu'il en est de même pour celles situées de l'autre côté de cette portion de la rue.

L'auteur de l'acte attaqué estime à cet égard que « si le projet s'était implanté de manière parallèle à la voirie, la hauteur de la toiture aurait été très importante ou le projet aurait pu proposer une toiture de type plate-forme ce qui n'aurait pas été la meilleure intégration par rapport à la configuration des lieux ». Cette justification quant à l'implantation proposée est peu compréhensible, dès lors qu'on aperçoit difficilement comment la hauteur de la toiture d'un immeuble de 2 appartements peut varier en fonction de l'orientation de celui-ci parallèlement ou perpendiculairement à la voirie. Par ailleurs, elle n'est en tout état de cause pas suffisante pour comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité communale autorise un immeuble d'une profondeur de 14 mètres en retrait de la voirie de 8,15 mètres, ce qui signifie qu'il s'étendra tout le long de la propriété du requérant, alors qu'une telle configuration n'est pas présente dans l'environnement bâti du projet. La motivation de l'acte attaqué sur ce point ne répond pas de manière adéquate à la réclamation du requérant, lequel avait critiqué l'implantation choisie. Ce grief est fondé.

Sur la deuxième branche

À propos de l'ensoleillement, l'auteur de l'acte attaqué a eu égard à la configuration de la voirie orientée nord-sud et à la distance qui sépare le projet de l'habitation du requérant pour considérer que « l'impact du projet sur la perte d'ensoleillement est minime ». Sur ce point, le requérant ne démontre pas que l'autorité communale a commis une erreur manifeste d'appréciation, d'autant que,

comme cette dernière l'indique « l’ensemble des habitations de la voirie apporte une ombre à midi sur la parcelle directement voisine ». L'étude d'ombrage produite par le requérant montre qu'une construction d'habitation unifamiliale parallèle à la voirie aurait eu un impact moindre, mais pour un gabarit inférieur à celui du projet, alors que l'auteur de l'acte attaqué a pris en considération une habitation unifamiliale d'un gabarit similaire à celui du projet.

À propos de la perte d'intimité, le permis énonce que les fenêtres donnant vers la limite mitoyenne gauche concernent un WC, une salle de bains et une cuisine, qu’il s’agit principalement de locaux techniques et que les fenêtres des pièces de vie sont orientées vers le jardin et non vers l'habitation du requérant. La cuisine ne peut être qualifiée de local technique, il s'agit d'une pièce de vie et ce d'autant plus que les plans présentent la cuisine comme un espace entièrement ouvert avec le séjour. En outre, au vu de la superficie des pièces situées du côté de la limite mitoyenne avec le requérant, les « locaux techniques » que constituent le WC et la salle de bains n'occupent qu'une part minoritaire. Par conséquent, l'autorité communale commet une erreur de fait en indiquant qu'il s'agit « principalement » de locaux techniques. Par ailleurs, dès lors que la cuisine doit être qualifiée de pièce de vie et que des fenêtres de celle-ci sont présentes dans la façade gauche du projet, l'auteur de l'acte attaqué commet également une erreur de fait en précisant que les pièces de vie ne sont pas orientées vers la propriété du requérant. La motivation de l'acte attaqué est erronée sur ce point.

Il ressort de ce qui précède que les conclusions du rapport ne peuvent être suivies.

L'auditeur dans son rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, a examiné toutes les branches du moyen unique. En l'espèce, un examen du moyen unique par le Conseil implique nécessairement l’exposé détaillé du raisonnement justifiant que ce moyen est fondé et par conséquent les motifs divergents du rapport de l’auditeur. Le fait de ne pas suivre les conclusions du rapport dans ce recours conduit donc à se prononcer sur l'ensemble du recours. Dans ces circonstances, et au vu de l'absence des parties adverse et intervenante pouvant apporter d'autres développements, le principe de bonne administration de la justice s'oppose à un renvoi à la procédure ordinaire qui allongerait de manière purement formelle et inutilement coûteuse le traitement du recours par le Conseil d'État.

Au vu de ces circonstances particulières, il y a lieu d'annuler l'acte attaqué dès à présent au regard du moyen fondé.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la décision du collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont du 14 janvier 2020 octroyant sous conditions un permis d'urbanisme à la SPRL Maisons Baijot en vue de la construction de deux logements sur un bien sis rue Marchand Père et Fils à Chapelle-lez-Herlaimont.

Article 2.

Les dépens, comprenant le droit de mise au rôle de 200 euros ainsi que la contribution de 20 euros visée à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le 26 novembre 2020 par :

Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Vanessa Wiame	Anne-Françoise Bolly