

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

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

**A R R Ê T**

n<sup>o</sup> 249.728 du 5 février 2021

A. 226.470/XIII-8490

En cause : **LE JEUNE D'ALLEGEEERSHECQUE** François,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Jacques SAMBON, avocat,  
boulevard Reyers 110  
1030 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**la société anonyme LES PASTELS**,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Ignace BROUCKAERT, avocat,  
rue de la Citadelle 57  
7500 Tournai.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 19 octobre 2018, François Le Jeune D'Allegeershecque demande, d'une part, l'annulation de la décision du 10 août 2018 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à la société anonyme (SA) Les Pastels un permis d'urbanisme autorisant l'extension d'une maison de repos située rue de l'Abbé Drospe 27B à Kain et, d'autre part, la suspension de l'exécution du même acte attaqué.

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 21 novembre 2018, la SA Les Pastels a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 243.911 du 7 mars 2019 a accueilli la requête en intervention introduite par la SA Les Pastels, ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, posé une question préjudicielle à la Cour Constitutionnelle sous réserve d'une demande de poursuite de la procédure en bonne et due forme et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 12 mars 2019 par la Région wallonne.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique (voie électronique) et en intervention ont été régulièrement échangés.

La Cour constitutionnelle a rendu un arrêt n° 5/2020 du 16 janvier 2020 sur question préjudicielle.

M<sup>me</sup> Virginie Rolin, auditeur-adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire déclarant s'en référer à leurs écrits de procédure.

Par une ordonnance du 10 décembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 janvier 2021.

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

M<sup>e</sup> Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M<sup>e</sup> Gabriele Weisgerber *loco* M<sup>e</sup> Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Sophie Lens *loco* M<sup>e</sup> Ignace Brouckaert, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> 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*

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 243.911 du 7 mars 2019. Il y a lieu de s'y référer.

### *IV. Premier moyen*

#### *IV.1. Thèse de la partie requérante*

Le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 112 du décret du 20 juillet 2016 abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du CWATUP et formant le Code du développement territorial (CoDT), de l'article 34 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial, de l'article D.IV.110 du CoDT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Il estime que le fonctionnaire délégué a commis une erreur de droit en instruisant la demande sur la base des dispositions du CWATUP alors que le CoDT est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017 et qu'il est indiqué dans l'acte attaqué que la demande a été adressée le « 21/08/2017 ». Il ajoute qu'il ne pourrait être tenu compte d'une introduction de la demande le 1<sup>er</sup> juin 2017, la décision attaquée ne mentionnant d'ailleurs pas cette date. Il estime, en toute hypothèse, qu'un régime juridique qui attacherait des effets de droit à une demande de permis incomplète méconnaîtrait les articles 10, 11 et 23 de la Constitution et suggère que la question suivante soit posée à la Cour constitutionnelle :

« L'article 112 du décret du 20 juillet 2016 abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du développement territorial, et [...] l'article D.IV.110 du Code du développement territorial violent[-ils] les articles 10, 11 et 23 de la Constitution en ce que sont traités de manières différentes les demandeurs de permis d'urbanisme dont la demande a été déclarée complète après le 1<sup>er</sup> juin 2017 selon le fait que [leur] demande a été ou non introduite avant le 1<sup>er</sup> juin 2017 et ce même dans l'hypothèse où la demande a été introduite de manière non complète ou non conforme avant le 1<sup>er</sup> juin 2017, a été complétée après le 1<sup>er</sup> juin 2017 pour être déclarée complète est conforme aux dispositions applicables? ».

Dans son mémoire en réplique, il relève que la procédure de renvoi préjudiciel est pendante devant la Cour constitutionnelle et expose que le bien-fondé du moyen sera tributaire de la réponse apportée par la Cour à la question posée.

#### *IV.2. Examen*

L'article 112 du CoDT dispose que « le présent décret entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement ».

L'article 34 de l'arrêté du Gouvernement wallon formant la partie réglementaire du CoDT prévoit que ce Code entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017.

L'article D.IV.110, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT est libellé comme suit :

« Les demandes de permis de bâtir, de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation, en ce compris celles qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25, dont le dépôt, attesté par un récépissé ou dont la réception de l'envoi, attestée par un accusé de réception postal ou assimilé est antérieur à une des modifications de la législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région wallonne, poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date du récépissé ou de l'accusé de réception de la demande ».

En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès des services de la DGO4 et a fait l'objet d'un récépissé de dépôt le 26 mai 2017.

Cette demande a été jugée incomplète et les services du fonctionnaire délégué ont sollicité des informations complémentaires le 9 juin 2017. Le 21 août 2017, la demanderesse de permis a déposé un complément de dossier, lequel est attesté par un récépissé de dépôt établi le 21 août 2017.

Contrairement à ce que soutient le requérant, la motivation de l'acte attaqué n'est pas entachée d'une contradiction, dès lors qu'elle indique que c'est la demande complète de permis qui a été adressée au fonctionnaire délégué en date du 21 août 2017.

La demande ayant fait l'objet d'un récépissé de dépôt avant le 1<sup>er</sup> juin 2017, le fonctionnaire délégué a, en application des dispositions précitées, poursuivi l'instruction de celle-ci sur la base des dispositions du CWATUP.

Statuant sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué formée par le requérant, le Conseil d'Etat a, par son arrêt n° 243.911 du 7 mars 2019, posé à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle suggérée par le requérant.

Par un arrêt n° 5/2020 du 16 janvier 2020, la Cour a conclu à l'absence de violation au terme du raisonnement suivant :

« B.7. La différence de traitement qui existe entre les demandeurs de permis d'urbanisme, selon que leur demande doit être instruite en vertu des règles du CWATUPE ou de celles du CoDT, repose sur un critère objectif, à savoir la date du récépissé de dépôt de la demande de permis.

B.8. Dans un souci de sécurité juridique, le législateur décréteil a pu raisonnablement considérer que les personnes qui avaient introduit une demande de permis d'urbanisme avant l'entrée en vigueur des dispositions nouvelles devaient s'attendre à ce que la procédure qui leur serait appliquée au moment de l'introduction de leur demande resterait applicable durant toute l'instruction de celle-ci, et ce, jusqu'à la décision finale la concernant. En outre, les intéressés qui veulent se voir appliquer les règles nouvelles qu'ils estimeraient plus favorables peuvent retirer leur demande et introduire une nouvelle demande de permis.

B.9. Le fait qu'une demande de permis introduite avant le 1<sup>er</sup> juin 2017 soit déclarée complète avant ou après cette date n'a pas pour incidence de modifier le régime applicable à cette demande. L'absence de prise en compte du caractère complet de la demande de permis n'est pas sans justification raisonnable, eu égard à l'objectif légitime poursuivi par le législateur décréteil, qui consiste à assurer, conformément au principe de la sécurité juridique, la transition entre le régime du CWATUPE et l'entrée en vigueur du CoDT, ainsi qu'à sauvegarder les droits acquis et les attentes légitimes des demandeurs de permis qui avaient introduit leur demande avant le 1<sup>er</sup> juin 2017.

La confiance légitime des administrés est assurée, dans la mesure où, au moment de l'introduction de leur demande de permis, ils savent avec précision quelles sont les dispositions applicables à leur demande de permis d'urbanisme et ce, jusqu'à la délivrance ou jusqu'au refus de délivrance de l'acte administratif.

B.10. La question préjudicielle appelle dès lors une réponse négative ».

Ni l'article 112 du décret du 20 juillet 2016, précité, ni l'article D.IV.110 du CoDT ne violent donc les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que sont traités de manière différente les demandeurs de permis d'urbanisme dont la demande a été déclarée complète après le 1<sup>er</sup> juin 2017 selon que leur demande a été ou non introduite avant le 1<sup>er</sup> juin 2017.

Partant, la demande de permis ayant fait l'objet d'un récépissé de dépôt le 26 mai 2017, soit avant le 1<sup>er</sup> juin 2017, le fonctionnaire délégué n'a pas commis d'erreur de droit ni violé les dispositions visées au moyen en l'instruisant sur la base des dispositions du CWATUP.

Par conséquent, le premier moyen n'est pas fondé.

## *V. Deuxième moyen*

### *V.1. Thèses des parties*

#### *A. La partie requérante*

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.22, alinéa 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du CoDT, de l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du CWATUP et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Dans une première branche, le requérant fait valoir que les actes et travaux litigieux, relatifs à une « maison de repos », ne sont pas énumérés dans les actes et travaux « relatif(s) aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général » de l'article D.IV.22, alinéa 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du CoDT et ne relèvent pas de la compétence du fonctionnaire délégué mais de celle du collège communal.

Dans une seconde branche, soulevée à titre subsidiaire, il soutient que le fonctionnaire délégué aurait dû justifier sa compétence par une motivation adéquate et circonstanciée, dès lors qu'une maison de repos peut relever du secteur commercial et ne pas ressortir de l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du CWATUP. Il estime que l'autorité devait spécifier en quoi l'activité commerciale de la partie intervenante avait une réelle dimension collective alors que la motivation de l'acte attaqué se limite à mettre en évidence l'utilité du projet à la satisfaction des besoins de vie contemporains. Il ajoute que la motivation de l'acte attaqué ne rencontre pas ses objections émises à ce sujet dans sa réclamation.

Dans son mémoire en réplique, il reproduit des extraits de l'arrêt rendu en référé et estime que ni la partie adverse, ni la partie intervenante ne développent de nouveaux arguments justifiant de revenir sur cette analyse.

#### *B. La partie adverse*

La partie adverse estime que la première branche du moyen manque en droit, dès lors que le CoDT n'est pas applicable en l'espèce.

En ce qui concerne la seconde branche, elle soutient que le fonctionnaire délégué a justifié sa compétence en invoquant le besoin de loger les aînés dans le futur et le fait que le projet ne remet pas en cause les objectifs actuels et futurs de développement durable du territoire et rencontrent les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par une gestion

qualitative du cadre de vie, l'utilisation parcimonieuse du sol, de ses ressources ainsi que la conservation du patrimoine paysager du site.

Elle estime que la compétence de l'auteur de l'acte attaqué est évidente, s'agissant d'un équipement utile à la satisfaction des besoins de vie contemporains, de sorte qu'il n'avait pas à la motiver davantage dans l'acte attaqué.

### *C. La partie intervenante*

La partie intervenante soutient également que la première branche n'est pas fondée en droit en ce qu'elle invoque à tort l'application du CoDT.

Elle ajoute, en ce qui concerne la seconde branche, que s'agissant de l'extension d'une maison de repos, il est évident que le projet répond bien à la notion d'activités d'intérêt général pour lesquelles le fonctionnaire délégué est compétent. Elle précise que la notion d'équipement communautaire n'est pas définie, de sorte qu'il y a lieu de se référer à l'article 28, § 1<sup>er</sup>, du CWATUP.

### *V.2. Examen*

L'arrêt n° 243.911 du 7 mars 2019 a jugé ce moyen partiellement sérieux au terme de l'analyse suivante :

#### *« Première branche*

Sous réserve de ce qui sera répondu par la Cour constitutionnelle à la question préjudicielle posée dans le cadre du premier moyen, la première branche n'est, *prima facie*, pas sérieuse, le CoDT n'étant pas applicable en l'espèce.

#### *Seconde branche*

L'article 127, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 7°, et § 3, du CWATUP est rédigé comme suit :

“ § 1<sup>er</sup>. Par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 109, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué :

[...]

7° lorsqu'il concerne les constructions et équipements de service public ou communautaires.

[...]

§ 3. Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement.

[...]”.

La compétence du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué n'intervient que dans les cas visés à l'article 127, § 1<sup>er</sup>; elle demeure dès lors exceptionnelle par rapport à la compétence de principe du collège communal que lui reconnaît l'article 107 du CWATUP en matière de délivrance de permis en première instance. L'article 127, § 1<sup>er</sup>, est par conséquent d'interprétation restrictive.

Cette disposition ne définit pas la notion de construction ou d'équipement communautaire. Il convient dès lors de se référer à l'article 28, § 1<sup>er</sup>, du même Code, qui dispose que "la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général".

S'agissant de l'application de cet article 28, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, il est généralement admis qu'est un équipement communautaire, l'établissement qui est mis à la disposition du public dans des conditions raisonnables et qui ne vise pas un but lucratif en ordre principal, étant précisé que la qualité publique ou privée du gestionnaire est indifférente. C'est en effet l'objectif poursuivi par l'activité que le bâtiment abritera qui est déterminant pour opérer la qualification d'équipement communautaire.

À côté de ces constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social sont aussi visés les "constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général" et qui peuvent dès lors être qualifiés d'équipements communautaires. Cette notion offre un champ plus large que celui auquel réduiraient des conditions d'accessibilité physique et d'absence de but de lucre à titre principal. Il ressort en effet de la seconde phrase dudit alinéa que c'est la finalité poursuivie par l'activité qui est déterminante pour opérer la qualification de l'équipement "communautaire".

À cet égard, la mise à disposition de certains équipements utiles à la satisfaction des besoins de vie contemporains n'est pas nécessairement érigée en service public ou assurée par l'initiative privée à but non lucratif.

Lorsque le secteur privé se fait le promoteur d'une infrastructure ouverte au public dans une perspective de profit, la qualification d'équipement communautaire ne peut être admise qu'à la double condition qu'il soit démontré que cette infrastructure constitue un équipement non seulement utile mais nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population et que son agencement est tel qu'elle a une réelle dimension collective (arrêt n° 238.941 du 9 août 2017).

En l'espèce, l'extension de la maison de repos en projet n'est pas destinée à satisfaire un besoin social dont les pouvoirs publics compétents ont décidé de veiller à l'existence de l'offre et qui soit assuré par une personne publique. Par conséquent, la demande de permis ne concerne pas une construction ou un équipement de service public.

Les statuts de la partie intervenante montrent que celle-ci doit être considérée comme un établissement privé et commercial avec un but de lucre en ordre principal, et ce même si son objet social a une dimension sociale et collective. En effet, cette société a notamment pour objet la gestion et l'exploitation d'une maison de repos (et de soins) et la prestation de soins de santé auprès des personnes du troisième âge, des personnes handicapées physique et/ou mentale, des personnes souffrant de troubles psychologiques et de personnes en situation de détresse morale ou psychique.

S'agissant de la qualification d'équipement communautaire au sens de l'article 127 du CWATUP, l'absence de but de lucre n'est pas justifiée dans le permis litigieux.

Quant à la condition selon laquelle le projet doit être nécessaire à la satisfaction de l'intérêt général, pour pouvoir être qualifié de "constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général", elle n'est pas non plus justifiée dans le permis attaqué, dès lors qu'il n'y est pas démontré que l'extension de la maison de repos litigieuse n'est pas simplement la bienvenue à Tournai compte tenu du vieillissement de la population, mais est nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population tournaïsiennne en raison d'un manque d'infrastructures d'accueil.

Par ailleurs, dans la mesure où il s'agit d'une procédure exceptionnelle dérogeant au droit commun de la délivrance des permis d'urbanisme par le collège communal, et que les conditions d'application de l'article 127 du CWATUP, précité, doivent être interprétées restrictivement, il ne peut être soutenu que la compétence du fonctionnaire délégué, en l'espèce, "va de soi" et "est à ce point évidente".

La réunion des conditions permettant que soit admise la qualification d'équipement communautaire n'a pas été adéquatement vérifiée par l'autorité compétente et n'a pas fait l'objet d'une motivation circonstanciée, et ce d'autant plus que, dans sa réclamation, le requérant avait attiré l'attention de l'autorité sur ce point.

La seconde branche du deuxième moyen est, *prima facie*, sérieuse ».

L'analyse faite par l'arrêt précité garde toute sa pertinence, d'autant que les écrits de procédure qui lui sont postérieurs n'apportent aucun argument supplémentaire. Par ailleurs, il résulte de l'examen du premier moyen que le CoDT n'est pas applicable en l'espèce, de sorte que la première branche du moyen manque en droit.

En conclusion, le deuxième moyen est fondé en sa seconde branche.

## VI. Quatrième moyen

### VI.1. Thèses des parties

#### A. La partie requérante

Le quatrième moyen est pris de la violation des articles D.I.1, D.IV.40 et D.VIII.7 à D.VIII.20 du CoDT, des articles 1<sup>er</sup> et 127, § 3, du CWATUP, des articles D.50 et D.64 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Le requérant estime que la motivation du permis attaqué appréhende de manière inadéquate le projet et son impact sur le paysage et le voisinage, et ne rencontre adéquatement ni sa réclamation ni l'avis émis par le collège communal de Tournai.

Il considère que le fonctionnaire délégué n'appréhende pas l'impact du projet résultant de la conjugaison de l'implantation de l'extension vers le sud avec l'exhaussement important du bâti existant, au regard des propriétés voisines, et en particulier de la sienne. Il constate que l'extension comporte, en largeur, un accroissement latéral en façade sud de 8,30 mètres, et, en hauteur, une majoration au faîte de 5,72 mètres et sous corniches de 2,34 mètres.

Il expose que la situation existante manifeste une continuité des constructions actuelles, par une composition en « arc de cercle », dans le prolongement l'un de l'autre.

Il rappelle avoir attiré l'attention de l'autorité, dans ses réclamations, sur la perte d'intimité et les phénomènes d'ombrage générés par le projet, et avoir joint à ce sujet une analyse des ombres portées réalisée par le bureau d'Architecture A. Il affirme que le fonctionnaire délégué ne répond pas à ses observations dans l'acte attaqué.

Il ajoute que l'appréhension par l'autorité de l'impact de l'extension litigieuse vers le sud est erronée pour deux raisons : « une extension de la limite Sud de la propriété d'implantation ne minimise pas plus l'impact des travaux sur la zone de parc qu'une extension qui aurait été réalisée au Nord, puisque le long de la façade Nord du bâtiment existant se situe un simple parking, et une zone aménagée conformément à la destination de la zone de parc », et « le fonctionnaire délégué n'appréhende nullement l'impact de cette extension au sud sur la propriété voisine du requérant et ce nonobstant les réclamations précises introduites par celui-ci lors des enquêtes publiques ».

Il soutient également que la motivation de l'acte attaqué ne rencontre pas davantage les observations pertinentes formulées dans l'avis défavorable du collègue communal de Tournai.

Dans son mémoire en réplique, il reproduit des extraits de l'arrêt rendu en référé et estime que ni la partie adverse, ni la partie intervenante ne développent de nouveaux arguments justifiant de revenir sur cette analyse. Il ajoute que l'impact des travaux serait largement minimisé par le fonctionnaire délégué. Concernant la perte de luminosité, d'ensoleillement et d'intimité, il précise que la perte d'ensoleillement dont il se plaint concerne le jardin de 16 ares exposé sud-ouest dans lequel il passe, avec sa famille, la majorité de son temps lorsqu'il est à l'extérieur. Il soutient que ce jardin est très ensoleillé et renvoie aux photos annexées à sa requête.

### *B. La partie adverse*

La partie adverse estime que le moyen manque en droit en ce qu'il vise des dispositions du CoDT, inapplicable en l'espèce.

Elle rappelle ensuite que le fonctionnaire délégué a mentionné les observations formulées dans les réclamations, avant de relever, quant à l'implantation, une emprise supplémentaire de construction en zone de parc mais qui est réalisée de manière à minimiser l'intervention des travaux pour ne pas empiéter ni perturber l'aménagement du parc en lui-même.

Elle estime que la circonstance que l'autorité vise avec précision la gravure transmise dans la réclamation montre que celle-ci a parfaitement été prise en considération. Elle expose que le fonctionnaire délégué a constaté que le bâtiment du requérant a également subi des adaptations et des agrandissements, soit un niveau supplémentaire et la suppression d'une toiture à double versant au profit d'une toiture plate en zinc, pour en conclure que toutes les constructions s'adaptent et peuvent évoluer en fonction de leur utilisation. Enfin, elle considère que l'auteur de l'acte attaqué prend en considération les réponses et modifications apportées pour optimiser l'articulation du projet avec le bâtiment voisin situé en mitoyenneté, pour conclure qu'une telle motivation est suffisante.

### *C. La partie intervenante*

La partie intervenante soutient que le CoDT est inapplicable en l'espèce.

Elle estime que la réclamation du requérant a suffisamment été prise en considération et ajoute que les plans ont été modifiés précisément pour répondre aux observations émises par celui-ci.

Elle expose encore que le fonctionnaire délégué a explicité les raisons qui l'ont amené à déroger au principe d'interdiction de construction dans les zones de parc et que, cette zone étant peu impactée par le projet et les travaux se faisant dans le but de répondre à la satisfaction de l'intérêt général, c'est à bon droit qu'il a estimé pouvoir déroger à ce principe.

Concernant la perte de luminosité dont se plaint le requérant, elle précise que ce dernier dispose d'un petit jardin situé à l'avant, séparant sa maison de la voirie, et d'un jardin situé à l'arrière. Elle relève que sa plainte ne concerne que le petit jardin situé à l'avant, dans lequel il ne passerait pas beaucoup de temps. Elle en déduit qu'il ne sera pas réellement impacté par la perte de luminosité invoquée. Elle

ajoute qu'au regard de l'étude d'ensoleillement, une grande partie de ce jardin avant est déjà située à l'ombre et que l'impact du projet sera minime.

Elle soutient encore que c'est à bon droit que le fonctionnaire délégué considère que le projet ne porte pas atteinte à l'aspect architectural et paysager du lieu puisque l'esprit général des bâtisses existantes est conservé.

Enfin, elle affirme, en réponse à la réclamation relative aux nuisances dues à l'exploitation de la maison de repos, que l'augmentation de la capacité des lits n'engendrera pas une augmentation des nuisances.

## *VI.2. Examen*

L'arrêt n° 243.911 du 7 mars 2019 a jugé ce moyen sérieux au terme de l'analyse suivante :

« Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 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. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Il n'est pas requis que l'administration active réponde à chaque observation formulée dans une réclamation, pourvu que le réclamant et, en cas de litige le juge, puisse comprendre, à la lecture de la décision, les motifs pour lesquels les objections n'ont pas été suivies. Il en est de même quant aux avis émis.

En l'espèce, dans ses trois réclamations consécutives, le requérant a formulé des objections précises et détaillées quant aux conséquences du projet litigieux en termes de perte d'intimité et d'ombrage sur sa propriété. Il a produit à cet égard, dès sa première réclamation, une étude d'ombrage réalisée par le bureau d'architecture AUDE, qui a ensuite été actualisée le 9 mai 2018, à la suite du dépôt d'une autre étude produite par l'architecte de la demanderesse de permis à l'appui de la troisième version du projet, le 16 avril 2018. Cette dernière actualisation du bureau AUDE n'a cependant pas été jointe à la dernière réclamation du requérant, envoyée le 18 mai 2018.

Dans ses réclamations, le requérant a également souligné la rupture "esthétique et architecturale" qu'induit, selon lui, le projet litigieux, la continuité des façades étant rompue, de sorte qu'il est porté atteinte à la vue dégagée devant la façade sud.

Dans son avis défavorable du 20 octobre 2017, maintenu le 8 juin 2018 à propos du troisième projet, le collège communal a également émis une série de réserves sur l'implantation, la volumétrie et le manque d'intégration paysagère et architecturale.

Le fonctionnaire délégué résume comme suit les remarques formulées lors de la dernière enquête publique, "malgré les modifications intervenues au projet pour y répondre" :

- “ - travaux non conformes à la zone de parc et risque pour celui-ci,
- usage immodéré de la dérogation,

- importance de l'emprise du nouveau bâtiment avec perte de luminosité,
- rupture esthétique,
- nuisance due à l'exploitation de la maison de repos".

Il indique ensuite, quant à l'implantation, que celle-ci "s'effectue à l'emplacement du bâtiment préalablement démoli" et que "même si l'emprise supplémentaire de construction s'effectue bien en zone de parc, celle-ci est réalisée de manière à minimiser l'intervention des travaux dans cette zone afin de ne pas empiéter ni perturber l'aménagement du parc en lui-même".

Ces motifs permettent de constater que l'auteur de l'acte attaqué a bien perçu l'emprise supplémentaire de construction, soit une implantation du nouveau projet qui ne correspond pas exactement à l'emplacement du bâtiment voué à être démoli.

Sur l'effet conjugué du gabarit et de l'implantation de l'immeuble en projet, l'autorité indique que le projet "respecte les lignes de force du paysage d'autant que le futur bâtiment sera peu perceptible depuis le domaine public". Elle ajoute les motifs suivants :

- "le bâtiment tel que reconstruit garde l'esprit général des bâtisses existantes (hauteur, traitement général des façades et type de matériaux de parement)";
- "le bâtiment voisin (propriété d'un des plaignants) a subi lui aussi des adaptations et agrandissements au regard de la gravure présentée en référence dans la plainte";
- "son bâtiment, lui aussi situé en zone de parc, comporte un niveau supplémentaire ayant conduit à la suppression de la toiture double versants (pentes accentuées et couverture de tuiles) et présente maintenant une toiture plate (plate forme en zinc)";
- "au même titre que le bâtiment du plaignant, (...) les autres constructions existantes s'adaptent et peuvent évoluer en fonction de leur utilisation";
- "vu également les modifications apportées en réponse aux précédentes réclamations, afin d'optimiser l'articulation avec le bâtiment voisin situé en mitoyenneté";
- "le projet, tel que présenté, ne porte certainement pas plus préjudice au caractère architectural et paysager du lieu que les modifications apportées au bâtiment d'origine du plaignant, en mitoyenneté du projet".

Ainsi, l'autorité semble considérer d'une part, que les modifications apportées au projet suite aux réclamations antérieures suffisent, et, d'autre part, que les travaux se justifient dès lors que le réclamant a pu également transformer sa construction.

Une telle motivation n'est ni suffisante ni adéquate au regard des critiques claires et précises formulées tant dans les réclamations que dans l'avis de l'autorité communale. Ainsi, l'auteur de l'acte attaqué reste en défaut de se prononcer sur la perte d'ensoleillement subie par le voisin requérant, alors qu'il était en possession d'une étude d'ombrage produite par le réclamant et de celle produite par le demandeur de permis à la suite des modifications apportées au projet. Même si la dernière version de l'étude du cabinet AUDE ne lui a pas été transmise avec la réclamation déposée dans le cadre de la troisième enquête publique, dès lors que le réclamant maintenait ses craintes quant à une perte d'ensoleillement, il appartenait à l'autorité d'examiner ce grief et d'indiquer, sur la base des documents dont elle disposait, en quoi elle estimait celui-ci fondé ou non.

Or, il n'est pas possible, à la lecture de l'acte attaqué, de déterminer les raisons pour lesquelles le fonctionnaire délégué estime que les nuisances subies par le requérant, compte tenu de l'accroissement latéral de la façade du bâtiment projeté vers la limite sud, sont acceptables, que ce soit en termes de perte d'intimité ou d'ensoleillement.

Dans cette mesure, le quatrième moyen est sérieux ».

L'analyse faite par l'arrêt précité garde toute sa pertinence, d'autant que les écrits de procédure qui lui sont postérieurs n'apportent aucun argument supplémentaire.

Par conséquent, le quatrième moyen est fondé.

#### *VII. Autres moyens*

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

#### *VIII. Indemnité de procédure*

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

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

Est annulée la décision du 10 août 2018 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à la SA Les Pastels un permis d'urbanisme autorisant l'extension d'une maison de repos située rue de l'Abbé Drospy 27B à Kain.

#### **Article 2.**

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, 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 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le  
5 février 2021 par :

Colette Debroux,  
Anne-Françoise Bolly,  
Luc Donnay,  
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux