

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 250.552 du 10 mai 2021

A. 231.742/XIII-9076

En cause :

1. NOVAK Pascal,
2. PIENS Nathalie,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Thibault BOUVIER, avocat,
avenue Reine Elisabeth 40
5000 Namur,

contre :

1. la commune de Gesves,
2. 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 11 septembre 2020, Pascal Novak et Nathalie Piens demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 13 juillet 2020 du collège communal de Gesves d'octroyer à François Vermeyen et Marie Praile un permis d'urbanisme autorisant l'extension d'une maison d'habitation à Faux-les-Tombes, impasse du Blancbou 39, et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

La seconde partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section 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.

Par une ordonnance du 16 mars 2021, les parties ont été convoquées à l'audience du 22 avril 2021.

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

M^e Hannie Zhu *loco* M^e Thibault Bouvier, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Bénédicte Hendrickx *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, 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. Marie Praile est propriétaire d'une maison d'habitation, située à Faux-les-Tombes, rue de Gesves, n° 39, et dans laquelle elle est domiciliée, de même que François Vermeyen.

Cette maison est implantée sur un terrain qui se trouve à l'angle de la rue de Gesves et de l'impasse du Blancbou.

Au plan de secteur de Namur approuvé par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, le bien est situé dans une zone d'habitat à caractère rural.

Il est régi par un guide communal d'urbanisme, adopté le 14 novembre 2016, qui le range dans une aire d'habitat résidentiel pavillonnaire.

Pascal Novak et Nathalie Piens demeurent au numéro 41 de la rue de Gesves; leur terrain est contigu, au sud, à celui de Marie Praile.

2. Le 20 avril 2020, Marie Praile et François Vermeyen introduisent auprès de l'administration communale de Gesves une demande de permis

d'urbanisme en vue d'être autorisés à construire sur leur terrain une extension de 12,68 mètres sur 5,77 mètres à la maison unifamiliale existante. La demande précise que « l'extension comprendra une partie professionnelle au rez-de-chaussée et une extension du logement existant à l'étage ».

La demande de permis décrit comme suit le projet :

« [...] L'extension comprendra au rez-de-chaussée une salle de psychomotricité pour la pratique professionnelle du maître de l'ouvrage avec un local rangement, un wc et un hall d'entrée séparé. La salle d'attente sera dans l'existant en lieu et place de la salle de jeu. A l'étage, on retrouve l'extension du logement avec 3 nouvelles chambres d'enfant et une salle de bain. Les chambres dans la partie existante sont réunies en une chambre parentale ou transformées en salle de jeu. Aussi bien au rez-de-chaussée qu'à l'étage, les fonctions s'orientent vers le jardin.

L'extension s'implante en longueur dans le prolongement et à l'arrière des volumes déjà en place. L'alignement de la façade principale est respecté tandis que le nouveau volume ne dépasse pas en largeur la première extension construite. L'extension s'intègre aux lignes de forces du paysage et du contexte bâti.

Le volume de l'extension est similaire à ceux déjà existant, à savoir une base rectangulaire avec une toiture à double versant. Les lignes de faîte et de gouttières sont alignées sur ceux du volume principal afin d'avoir une homogénéité de l'ensemble. Cette volumétrie permet à la nouvelle extension de s'intégrer parfaitement dans son contexte, aussi bien direct avec l'habitation initiale, qu'avec les habitations alentours.

Les percements sont en quantité et en dimensions suffisantes pour amener un éclairage naturel adéquat à l'intérieur de l'extension. Les vues se concentrent vers le jardin et la végétation, les façades vers les voisins sont moins percées (voire pas du tout pour le pignon) et protégé [sic] par une haie et/ou un talus et donne vers une zone de parking de l'habitation voisine.

Les matériaux sont de teintes et de textures intégrées. En parement, la brique peinte de ton blanc est reprise du bâtiment existant. Le blanc rappelant également l'habitation voisine. La première annexe est également peinte afin de s'intégrer parfaitement à l'ensemble et de former un tout. De même, la couverture de toiture reprendra les tuiles de teintes noires de l'existant. L'unique nouveauté se trouve à l'étage entre les baies où un habillage en aluminium sera réalisé. Cette typologie se retrouve sur l'habitation voisine (cette fois en bois) et permet à l'extension de se fondre pleinement dans son environnement. Les menuiseries et les zingueries tout comme la situation initiale seront de teintes grises. Pour parfaire l'insertion de l'extension dans son contexte bâti, des seuils en pierre bleue sont utilisées pour les baies.

Il n'y a pas de terrassement particulier, le profil de terrain est conservé. Le système d'égouttage existant est conservé également ».

La demande de permis d'urbanisme est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

3. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 18 mai 2020.

4. Une procédure d'annonce de projet est organisée du 25 mai au 8 juin 2020. Aucune réclamation n'est introduite à cette occasion.

5. En sa séance du 15 juin 2020, le collège communal donne un avis favorable au sujet de la demande.

6. Le 2 juillet 2020, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de :

- modifier la pente de la toiture à construire de sorte qu'elle soit parallèle à celle des volumes existants ;
- réaliser un écran végétal entre l'extension et la limite parcellaire de manière à limiter les vues potentiellement gênantes pour le voisin.

L'avis du fonctionnaire délégué est motivé comme suit :

« [...]

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre Ier du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de NAMUR approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la commune de Gesves est couverte par un Schéma de Développement Communal adopté le 23/03/2016;

Considérant que le bien est repris en aire d'habitat résidentiel pavillonnaire au Guide Communal d'Urbanisme;

Considérant que la demande s'écarte du Contenu à valeur indicative d'un guide pour le(s) motif(s) suivant(s);

- 3.4.1.2. Implantation:

- Recul: implantation d'un volume principal à construire (le volume à construire devant être considéré comme un volume principal compte tenu de sa superficie et de son gabarit) avec un recul supérieur à 8 m;
- Limite arrière : implantation du volume principal à construire à moins de 15 mètres de la limite de fond de la parcelle;

- Dégagement latéral inférieur à 5 mètres (2,90 mètres);
- Emprise au sol: profondeur de bâtisse supérieure à 15 mètres;

- 3.4.1.5 Toiture : pente de toiture différente de celle du volume contigu;

- 3.4.1.8 & 3.4.1.9 Matériau : Matériau de parement non conforme (briques peintes ton blanc);

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article R.IV.40-2, § 1, 2° à une annonce de projet;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 25/05/2020 au 08/06/2020;

Considérant que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation;

Considérant l'art. D.IV.5 du CoDT qui précise qu'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 et non bâtis;

Considérant que l'objet de la demande porte sur l'extension d'une habitation existante;

Considérant que l'extension s'implante en longueur dans le prolongement du bâtiment existant en respectant l'alignement de la façade principale du bâtiment existant sans dépasser en largeur la première extension construite;

Considérant que l'implantation proposée découle de la situation existante;

Considérant que les fenêtres de l'extension se trouvent à plus de 1,90 mètre de la limite latérale de la parcelle, que dès lors, les conditions du code civil sont respectées;

Considérant que l'extension à construire se situe au pied d'un talus existant en contrebas de la parcelle voisine; que cette situation limite les nuisances éventuelles générées par les vues plongeantes vers la propriété voisine;

Considérant que, moyennant la plantation d'un écran végétal, il est possible de limiter ces vues;

Considérant qu'il conviendrait que les pentes de toiture de l'extension soi(en)t parallèle(s) à celles du bâtiment existant;

Considérant que le matériau de parement proposé pour l'extension est identique à celui du bâtiment existant;

Considérant que, hormis la pente de toiture, la typologie, la volumétrie et les matériaux de l'extension à construire sont en harmonie avec le bâtiment existant;

Considérant que l'extension à construire s'intègre aux lignes de force du paysage et du contexte bâti en respectant le relief de la parcelle;

Considérant que les conditions des articles D.IV.5 du CoDT sont rencontrées ».

7. Le 13 juillet 2020, le collège communal de Gesves délivre à François Vermeyen et Marie Praile le permis d'urbanisme qu'ils sollicitaient en vue de construire une extension à une maison unifamiliale sur un terrain sis à Faulx-les-Tombes, impasse du Blancbou, n° 39 et cadastré section D, n° 194b33 .

Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

« [...] »

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la Commune de GESVES est décentralisée; qu'il existe une commission communale, un schéma de développement communal en application au 23/03/2016 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le territoire communal et un guide communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 23/12/2016 (M.B. 1^{er} février 2017);

Considérant qu'en application de l'article D.IV.16 du CoDT, le collège statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme, au permis d'urbanisation sauf si la demande relève de la liste des actes et travaux d'impacts limités;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas d'étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs suivants : au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2 du Livre Ier du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Attendu que le bien est soumis à l'application du plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural inscrite en bordure de la rue Impasse du BlancBou au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; que le projet se situe bien en zone d'habitat à caractère rural;

Attendu que le bien est soumis à l'application du schéma de développement communal révisé adopté définitivement par le conseil communal du 2 décembre 2015 en application au 23/03/2016; que le bien est situé en aire d'habitat résidentiel inscrite;

Attendu que le bien est soumis à l'application du guide communal d'urbanisme révisé adopté définitivement par le conseil communal du 14 novembre 2016,

approuvé par Arrêté Ministériel du 23/12/2016 (M.B. 1^{er} février 2017), en vigueur sur l'ensemble du territoire communal; que le bien est situé en AD4 aire d'habitat résidentiel pavillonnaire inscrite en bordure de la rue Impasse du BlancBou;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'assainissement collectif visé par le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse Amont et Oise, approuvé par Arrêté Ministériel du 29/06/2006 et entré en vigueur le 15/09/2006;

Considérant que l'annexe 4 ne comporte pas de demande d'écart; qu'une telle proposition, selon le Fonctionnaire délégué est requise au Cadre 7 - Liste et motivation des dérogations et écarts;

Attendu que le Fonctionnaire délégué estime la nécessité d'une annonce de projet;

Attendu que le Fonctionnaire délégué estime que son avis est requis en vertu de l'article D.IV.16;

Attendu que le Fonctionnaire délégué estime qu'une annonce de projet est obligatoire en vertu des articles D.IV.40 et R.IV.40-2, § 1^{er} 2°;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une extension de 12,68 m x 5,77 m à une maison unifamiliale comprenant une partie professionnelle (psychomotricité) au rez-de-chaussée et une extension du logement à l'étage;

Considérant que l'extension remplace des abris de jardin fait de tôle et de bois;

Considérant que l'extension s'implante en longueur dans le prolongement et à l'arrière des volumes existants et que l'alignement de la façade principale est respecté tandis que le nouveau volume ne dépasse pas en largeur la première extension construite;

Considérant que l'extension s'intègre aux lignes de forces du paysage et du contexte bâti en respectant le relief de la parcelle;

Considérant que le volume de l'extension est similaire à ceux déjà existant, à savoir une base rectangulaire avec une toiture à double versant;

Considérant que les lignes de faîte et de gouttières sont alignées sur [celles] du volume principal afin d'avoir une homogénéité de l'ensemble;

Considérant que la volumétrie permet à la nouvelle extension de s'intégrer parfaitement dans son contexte, aussi bien direct avec l'habitation initiale, qu'avec les habitations alentours;

Considérant que les percements à rue sont en quantité et en dimensions suffisantes pour amener un éclairage naturel adéquat à l'intérieur de l'extension; que les vues se concentrent vers le jardin et la végétation; que les autres façades sont moins percées avec un pignon aveugle;

Considérant que les matériaux sont de teintes et de textures intégrées; qu'en parement, la brique peinte de ton blanc est reprise du bâtiment existant; que la couverture de toiture reprend les tuiles de teintes noires existantes;

Considérant que l'aluminium d'aspect non métallique brillant (menuiseries extérieures) réalisé à l'étage entre les baies, marque l'extension dans sa contemporanéité;

Considérant que le Collège Communal n'a pas souhaité proroger de 30 jours le délai de transmission de la décision relative à la présente demande de permis;

Considérant que l'annonce de projet, réalisée par le demandeur, est requise pour une durée de 15 jours;

Vu les délais de rigueur prolongés de 31 ou de 9 jours du fait des mesures de publicité programmées entre le 16 juillet et le 15 août et entre Noël et le Nouvel an et/ou prorogation décidée par le Collège de 30 jours supplémentaires;

Considérant que la mise à l'enquête publique du projet est programmée ce 18/05/2020 pour une période de 15 jours du 25/05/2020 au 08/06/2020;

Vu les pièces exigées pour constater que la publicité voulue a été donnée à la demande conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code;

Vu le certificat de publication, duquel il résulte que l'installation projetée n'a rencontré aucune réclamation, ni observation;

Considérant que le collège a répondu favorablement au projet d'extension par la délivrance d'un primo permis, suspendu par le Fonctionnaire délégué en date du 15/05/2020 et retiré par le Collège en date du 18/05/2020;

Considérant que, selon l'avis du collège, les écarts relevés par le Fonctionnaire délégué lui semblent justifiés au regard de la forme et dimension de la parcelle, elle-même à l'intersection de deux rues; qu'une autre disposition perpendiculaire du volume annexe projeté engendrerait un pignon monumental depuis l'espace rue;

Considérant que le projet reste dans le gabarit existant et le prolongement du primo volume d'habitation;

Attendu que les vues et baies répondent aux obligations du Code civil en matière de vues directes, soit 1,90 m;

Considérant que le demandeur souhaite prolonger sa demande actuelle et incorporer dans une seconde demande la construction d'un abri de jardin et d'une piscine; que ces actes et travaux peuvent être dispensés de permis suivant certaines dispositions prévues au Code;

Considérant que le Fonctionnaire délégué, SPW - DGO4 - Direction provinciale de l'urbanisme a été sollicité; que son avis est libellé comme suit :

[...]

Vu les délais de rigueur impartis par le Code en vigueur;

Considérant que le projet, dans cette configuration, ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et le guide communal et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame et Monsieur VERMEYEN-PRAILLE est octroyé.

- Le titulaire du permis devra respecter toutes les conditions suivantes:

- Le demandeur prendra à sa charge financière la publication du procès-verbal de l'indication sur place de l'implantation (début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes) par les soins d'un géomètre ou d'un architecte, aux conditions fixées par le collège communal;
- Modifier la pente de la toiture à construire de sorte qu'elle soit parallèle à celle des volumes existants;
- Réaliser un écran végétal entre l'extension et la limite parcellaire de manière à limiter les vues potentiellement gênantes pour le voisin [...]

8. Une copie de la décision du 13 juillet 2020 a été notifiée le 16 juillet 2020 à l'avocat des époux Novak-Piens.

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 premier moyen est fondé dans l'un de ses griefs.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris d'un défaut de motivation, d'une erreur dans les motifs, et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Les requérants adressent plusieurs critiques à l'égard de la motivation en la forme de la décision attaquée.

En premier lieu, ils allèguent que la motivation est formulée en considération d'une adresse erronée, le bien n'étant pas situé impasse du Blancbou, n° 39 mais rue de Gesves, n° 39, ce qui a une incidence sur l'implantation.

En deuxième lieu, ils reprochent au collège communal de s'être contenté de signaler que les écarts au guide communal d'urbanisme sont justifiés au regard de la forme et de la dimension de la parcelle car une autre disposition perpendiculaire du volume annexe engendrerait un pignon monumental depuis l'espace rue, alors que le projet, tel qu'il a été autorisé implique nécessairement un pignon monumental, ce qu'une disposition perpendiculaire au primo volume aurait pu éviter, selon eux.

En troisième lieu, ils soutiennent que cette justification n'est pas suffisante dans la mesure où de nombreux points essentiels (du projet) s'écartent du règlement communal d'urbanisme de Gesves sans la moindre motivation, en violation de ce règlement et de l'article D.IV.5, du CoDT.

Ils relèvent des écarts en matière :

- d'implantation (recul supérieur à 8 mètres et à moins de 15 mètres par rapport au fond de la parcelle);
- de mitoyenneté et de dégagements latéraux (dégagement inférieur à 5 mètres, vues non dégagées);
- de hiérarchie entre les volumes principaux et secondaires et de volumétrie des volumes secondaires (50 cm plus bas que le volume principal);
- de matériaux de façade;
- de matériaux de toiture.

B. La note d'observations de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse répond que les dérogations portent uniquement sur le guide communal d'urbanisme et qu'il ne s'agit pas de dérogations par rapport au plan de secteur. Elle soutient qu'un guide communal d'urbanisme a seulement une valeur indicative et que les écarts sont permis pour autant que la motivation soit suffisante.

Elle entend rappeler que l'article D.IV.5 du CoDT précise qu'un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter d'un règlement à valeur indicative d'un guide si :

1. il ne compromet pas les objectifs de développement territorial d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma ou le guide communal;
2. il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non-bâtis.

Elle allègue que, dans son avis du 2 juillet 2020, le fonctionnaire délégué a examiné la demande sous cet aspect et a conclu que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT sont rencontrées, en considérant que, hormis la pente de toiture, la typologie et la volumétrie et les matériaux de l'extension à construire sont en harmonie avec le bâtiment existant et que l'extension s'intègre aux lignes de force du paysage et du contexte bâti en respectant le relief de la parcelle.

Elle souligne que c'est dans ce contexte que le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable à la condition de modifier la pente de la toiture à construire,

de sorte qu'elle soit parallèle à celle des volumes existants et sous la condition de réaliser un écran végétal entre l'extension et la limite parcellaire de manière à limiter les vues potentiellement gênantes pour le voisin.

Elle ajoute que ces conditions sont reprises *in extenso* dans la décision litigieuse du collège communal.

Elle affirme qu'il ressort de l'analyse du dossier de la décision d'octroi du collège communal que celui-ci a analysé de manière attentive et en toute connaissance de cause tous les éléments et tous les différents écarts au guide communal d'urbanisme et que la commune a répondu point par point aux différents écarts et après examen a estimé à juste titre que le projet dans cette configuration ne compromet pas les objectifs de développement territorial d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenu dans le schéma et dans le guide communal d'urbanisme et qu'ils contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non-bâtis.

Elle fait observer que le collège communal a octroyé le permis sollicité sous les mêmes conditions que celles proposées par le fonctionnaire délégué, que cette décision est dûment motivée, de même qu'elle reprend les indications de fait et de droit qui ont servi au fondement de la décision et que les requérants n'ont pas introduit dans le délai indiqué une réclamation.

V.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 ».

Aux termes de l'article D.III.4, alinéa 2, du CoDT, « le guide communal d'urbanisme décline, pour tout ou partie du territoire communal, les objectifs de développement territorial du schéma de développement du territoire, du schéma de

développement pluricommunal et des schémas communaux en objectifs d'urbanisme, par des indications, en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte ».

En vertu de l'article D.III.8 du même Code, le guide communal d'urbanisme a valeur indicative; il s'applique notamment au permis d'urbanisme.

Un permis d'urbanisme peut s'en écarter conformément à l'article D.IV.5 du CoDT si l'autorité démontre que le projet respecte les conditions qui y sont fixées par une motivation adéquate.

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, sous la réserve bien entendu des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

2. En l'espèce, le guide communal d'urbanisme décrit comme suit l'aire d'habitat résidentiel pavillonnaire dans laquelle le projet est appelé à s'inscrire :

« Les zones d'habitat résidentiel pavillonnaire rassemblent l'ensemble des zones d'habitat dispersé à densité relativement faible. Les maisons unifamiliales de typologie pavillonnaire ou semi-mitoyenne sont implantées en ruban le long des voiries.

Cette aire est à la fois caractérisée par une forte diversité des modèles de construction (architectures différentes) et par une certaine homogénéité (voire banalité) due à l'implantation très répétitive des bâtisses qui répondent de manière générale au modèle pavillonnaire. Ce type de construction est en rupture avec l'architecture traditionnelle tant en matière d'implantation que de volumétrie et de matériaux ».

L'option urbanistique est énoncée en ces termes :

« L'implantation des volumes respecte le relief du terrain naturel et est fonction des lignes de force du paysage, du bâti ou/et du non bâti, des courbes de niveaux et de la trame parcellaire. Tout projet est par ailleurs implanté en respectant l'organisation existante des espaces collectifs (passages entre bâtiments, élargissement en placettes, etc.).

Une liberté constructive est maintenue. Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements devront toutefois contribuer à [...] améliorer la cohérence d'ensemble en évitant la reproduction systématique d'un même modèle. Il s'agit de créer des espaces rues de qualité en utilisant le terrain de manière rationnelle.

Une ouverture à l'expression des courants contemporains de l'architecture est souhaitée ».

Les prescriptions littérales contiennent des dispositions relatives à l'implantation prévoyant notamment que le volume principal est parallèle à l'alignement, que l'implantation perpendiculaire à la voirie est autorisée lorsque le bâtiment marque l'entrée d'une agglomération, d'un quartier, d'une voirie, qu'une orientation particulière peut être admise dans certains cas, que le volume principal présente un recul de huit mètres maximum, et que le recul du volume principal par rapport aux limites de fond de parcelle est de minimum quinze mètres.

Des règles sont prévues en cas de non-mitoyenneté : un dégagement latéral de minimum cinq mètres doit être aménagé entre la limite mitoyenne et le pignon le plus proche de celle-ci et il est veillé à laisser des vues dégagées.

Quant à l'emprise au sol du volume principal, l'article 3.4.1.2 du GCU dispose que la profondeur de bâtisse est comprise entre huit et quinze mètres sans toutefois dépasser les volumes mitoyens de plus de deux mètres vers l'arrière.

Le guide communal d'urbanisme contient également des règles relatives à la hiérarchie des volumes, à la volumétrie ainsi qu'à la hauteur des constructions, aux toitures, aux matériaux de façade et aux matériaux de toiture.

Il ressort de l'ensemble de ces prescriptions que l'objectif poursuivi est d'aménager cette aire sous la forme d'un cadre bâti ouvert de villas ou de bungalows de dimensions contenues, comportant un habitat unifamilial dispersé et à densité relativement faible, entouré d'espaces non bâtis (vues dégagées), conformément à la notion d'habitat résidentiel pavillonnaire.

3. Le projet qu'autorise le permis d'urbanisme attaqué prend place sur un terrain situé à l'intersection de la rue de Gesves et de l'impasse du Blancbou sur

laquelle débouche un parking desservant la propriété. L'extension projetée est située à l'arrière du bâtiment existant qu'il prolonge vers le nord-est jusqu'à environ 1,40 mètre du fond de la parcelle. La construction avec son extension formera un bâtiment implanté perpendiculairement à la rue de Gesves sur une profondeur de 32 mètres pour une largeur, s'agissant de l'extension, de 5,77 mètres. La nouvelle bâtisse serait implantée parallèlement à la limite mitoyenne à une distance que l'acte attaqué chiffre à 2,90 mètres. Elle comporte deux niveaux sous toiture à versants pour une hauteur sous faîte de 7,32 mètres.

Le fonctionnaire délégué a relevé plusieurs écarts du projet par rapport au guide communal d'urbanisme en ce qui concerne les prescriptions relatives à l'aire d'habitat résidentiel pavillonnaire :

« - 3.4.1.2. Implantation:

- Recul: implantation d'un volume principal à construire (le volume à construire devant être considéré comme un volume principal compte tenu de sa superficie et de son gabarit) avec un recul supérieur à 8 m;
- Limite arrière : implantation du volume principal à construire à moins de 15 mètres de la limite de fond de la parcelle;
- Dégagement latéral inférieur à 5 mètres (2,90 mètres);
- Emprise au sol : profondeur de bâtisse supérieure à 15 mètres;

- 3.4.1.5 Toiture : pente de toiture différente de celle du volume contigu;

- 3.4.1.8 & 3.4.1.9 Matériau : Matériau de parement non conforme (briques peintes ton blanc) ».

L'existence de ces écarts n'est pas contestée.

Les requérants affirment néanmoins que le projet s'écarte également d'autres prescriptions littérales du guide communal d'urbanisme.

4. La prescription 3.4.1.2 relative à la mitoyenneté et aux dégagements latéraux, est rédigée comme suit :

« Quand il existe un pignon aveugle en attente sur une parcelle voisine, le nouveau volume est adossé en mitoyenneté à ce pignon.

La mitoyenneté peut être réalisée via un volume secondaire.

Si les constructions ne sont pas établies en mitoyenneté :

- il est prévu un dégagement latéral de minimum 5 m entre la limite mitoyenne et le pignon le plus proche de celle-ci;
- il est veillé à laisser des vues dégagées. On évitera de « meubler » (haut murs, hautes haies, grands arbres, ...) les espaces interstitiels ».

Si l'extension en projet est adossée au pignon du bâtiment existant sur le même terrain, elle n'est en revanche pas mitoyenne à la construction implantée sur la parcelle voisine. Un dégagement latéral de 5 mètres par rapport à la limite mitoyenne aurait donc dû être en principe respecté, ce que le projet ne fait pas. L'écart relatif au dégagement latéral est cependant repéré par l'auteur de l'acte attaqué. En revanche, il ressort du plan d'implantation que la construction forme, avec l'extension projetée, un écran visuel sur toute la profondeur du terrain, de sorte qu'elle s'écarte aussi de la prescription qui recommande de veiller à laisser des vues dégagées, sans que l'auteur de l'acte attaqué ne l'examine.

5. La disposition relative à la hiérarchie des volumes visée par les requérants concerne les volumes secondaires. Or, l'extension litigieuse est considérée comme un volume principal par le fonctionnaire délégué sans que la requête unique en démontre l'illégalité.

6. La même remarque peut être formulée au sujet de la disposition relative à la volumétrie qu'invoquent les requérants qui suppose l'existence d'un volume secondaire.

7. Le guide communal d'urbanisme dispose que le matériau de couverture des toitures est choisi parmi les suivants :

- ardoises naturelles ou artificielles de teinte gris moyen à gris foncé;
- tuiles de teinte gris foncé;
- zinc prépatiné anthracite pour les volumes secondaires et volumes annexes;
- la toiture végétale, l'empierrement, les matériaux asphaltiques ou plastiques de teinte gris moyen à gris foncé (uniquement pour les toitures plates);
- le verre non réfléchissant, les matières synthétiques – transparentes ou translucides (uniquement pour les toitures de vérandas et serres).

Le projet prévoit des tuiles de ton noir pour un volume principal et s'en écarte donc. Aucun motif de l'acte attaqué ne permet de conclure que cet écart a été identifié.

8. La décision attaquée motive de la manière suivante les écarts identifiés :

- « Considérant que, selon l'avis du collège, les écarts relevés par le Fonctionnaire délégué lui semblent justifiés au regard de la forme et dimension de la parcelle, elle-même à l'intersection de deux rues; qu'une autre disposition perpendiculaire du volume annexe projeté engendrerait un pignon monumental depuis l'espace rue;

Considérant que le projet reste dans le gabarit existant et le prolongement du primo volume d'habitation;

Attendu que les vues et baies répondent aux obligations du Code civil en matière de vues directes, soit 1,90 m ».

L'auteur de l'acte attaqué consacre également une motivation circonstanciée tendant à démontrer que l'extension s'intègre aux lignes de forces du paysage et du contexte bâti en respectant le relief de la parcelle.

L'acte attaqué reproduit ensuite l'avis du fonctionnaire délégué qui énonce notamment ce qui suit :

« Considérant que l'objet de la demande porte sur l'extension d'une habitation existante;

Considérant que l'extension s'implante en longueur dans le prolongement du bâtiment existant en respectant l'alignement de la façade principale du bâtiment existant sans dépasser en largeur la première extension construite;

Considérant que l'implantation proposée découle de la situation existante;

Considérant que les fenêtres de l'extension se trouvent à plus de 1,90 mètre de la limite latérale de la parcelle, que dès lors, les conditions du code civil sont respectées;

Considérant que l'extension à construire se situe au pied d'un talus existant en contrebas de la parcelle voisine; que cette situation limite les nuisances éventuelles générées par les vues plongeantes vers la propriété voisine;

Considérant que, moyennant la plantation d'un écran végétal, il est possible de limiter ces vues;

Considérant qu'il conviendrait que les pentes de toiture de l'extension soi(en)t parallèle(s) à celles du bâtiment existant;

Considérant que le matériau de parement proposé pour l'extension est identique à celui du bâtiment existant;

Considérant que, hormis la pente de toiture, la typologie, la volumétrie et les matériaux de l'extension à construire sont en harmonie avec le bâtiment existant;

Considérant que l'extension à construire s'intègre aux lignes de force du paysage et du contexte bâti en respectant le relief de la parcelle;

Considérant que les conditions des articles D.IV.5 du CoDT sont rencontrées ».

L'auteur de l'acte attaqué en conclut que « le projet, dans cette configuration, ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et le guide communal et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Si l'acte attaqué est motivé en la forme en ce qui concerne la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT et au sujet de l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme, cette motivation ne permet pas d'établir que la première condition de l'article D.IV.5 est remplie en l'espèce, à savoir que le projet ne compromet pas les objectifs du guide communal d'urbanisme.

La motivation ne met en effet pas en relation les objectifs du GCU, qu'elle ne détaille pas, ne « détermine » pas, avec la nature et la portée des différents écarts qui sont accordés et qui impactent le voisinage en termes de vues et de distances.

En outre, le projet s'écarte de plusieurs prescriptions relatives à l'implantation sans que l'auteur de l'acte attaqué ait vérifié si l'ensemble de ces écarts ne compromet pas la réalisation d'un habitat résidentiel pavillonnaire dans l'aire considérée. Il s'agit en particulier :

- du volume principal non parallèle à l'alignement alors que le bâtiment ne se trouve pas à l'entrée de la rue mais en fond de parcelle,
- du recul du volume principal par rapport à l'arrière de la parcelle (1,40 mètre au lieu de 15 mètres),
- du dégagement latéral de 2,90 mètres au lieu de cinq mètres minimum,
- la disparition de vues dégagées entre les constructions non mitoyennes,
- une emprise au sol de 32 mètres au lieu d'un maximum de 15 mètres.

Le motif selon lequel une implantation perpendiculaire de l'extension, « au regard de la forme et dimension de la parcelle, elle-même à l'intersection de deux rues », « engendrerait un pignon monumental depuis l'espace rue », que critique le moyen, est difficilement compréhensible, dès lors qu'une telle configuration correspond *a priori* aux prévisions du guide communal d'urbanisme (implantation en ruban le long des voiries et volume principal parallèle à l'alignement), sans qu'il soit expliqué pourquoi la situation du terrain à l'intersection de deux rues rend *in casu* cette solution inopportune.

De même, les motifs relatifs à l'intégration au bâtiment existant ne sont pas suffisants dès lors qu'il n'est pas indiqué en quoi cette solution ne compromet pas les options urbanistiques et architecturales essentielles du GCU relatives à l'aire d'habitat résidentiel pavillonnaire.

Le premier moyen de la requête est fondé en ce qui concerne le grief adressé à l'acte attaqué de ne pas identifier certains écarts qu'implique le projet et de ne pas justifier la compatibilité des écarts avec les objectifs du guide communal d'urbanisme.

Il n'y a pas lieu en conséquence d'examiner le second moyen qui ne pourrait pas conduire à une annulation plus étendue.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VI. Indemnité de procédure

La seconde partie adverse demande que lui soit allouée une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 13 juillet 2020 du collège communal de Gesves d'octroyer à François Vermeyen et Marie Praile un permis d'urbanisme autorisant l'extension d'une maison d'habitation à Faux-les-Tombes, impasse du Blancbou 39.

Article 2.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros est mise à la charge des parties adverses à concurrence de 10 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de 700 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de la moitié chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 10 mai 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly