

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 251.344 du 5 août 2021

A. 224.905/XIII-8318

En cause : **VANLANDEGHEM** Pascal,
ayant élu domicile chez
M^e France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

1. **la commune de Gesves**,
représentée par son collège communal,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg, 50
4700 Eupen,

Partie intervenante :

MONFORT Maurice,
ayant élu domicile chez
M^e Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 30 mars 2018, Pascal Vanlandeghem demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Gesves à Maurice Monfort le 29 janvier 2018 pour « la régularisation d'une extension et d'une transformation de l'atelier de mécanique automobile mitoyen à l'habitation », à Gesves, Chauhez 1.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 20 juin 2018, Maurice Monfort a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 11 juillet 2018.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante et la seconde partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 26 avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 mai 2021.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Fleur Lambert, *loco* M^e France Guerenne, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Alexia Fievet, *loco* M^e Matthieu Guiot, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendues en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Dans le courant de l'année 2013, Maurice Montfort introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'un atelier de mécanique automobile situé à Gesves, rue Chauhez, 1 et cadastré division 1, section D, n^{os} 239D3 et 239B3.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

4. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur le projet moyennant le respect des conditions émises par le collège communal de Gesves dans son rapport daté du 7 novembre 2013 et accorde la dérogation sollicitée. Il estime notamment que la démolition du garage existant est une amélioration et que le nouveau volume d'extension respecte le cadre bâti existant par son gabarit et ses matériaux en manière telle que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone.

Le 13 janvier 2014, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité ayant pour objet des « transformations diverses (démolition d'un volume existant (garage) + extension et transformation du garage existant + régularisation et création de baie de fenêtre ».

5. Les travaux de soutènement et de terrassement commencent au début de l'année 2016.

Le 9 juin 2016, le géomètre de la partie intervenante réalise un plan de bornage amiable délimitant les limites de son terrain cadastré n° 239 et du terrain contigu cadastré n° 263, propriété du requérant. Il dresse un procès-verbal d'indication d'implantation du projet de construction. Il ressort du plan joint à ce procès-verbal qu'un sentier vicinal traverse la parcelle considérée et que le coin de la construction en projet déborde sur celui-ci.

Les travaux d'égouttage et de réalisation de la dalle du garage débutent après l'accord du 27 juin 2016 de la commune de Gesves sur le plan d'indication de l'implantation du projet.

6. Le 2 octobre 2016, le requérant interpelle la commune, par courrier, au sujet de l'empiétement du projet sur le sentier vicinal n° 107.

Le 10 octobre 2016, la commune invite de manière informelle la partie intervenante à interrompre les travaux. Le 16 décembre 2016, elle organise une réunion sur les lieux. Il ressort du procès-verbal de cette réunion, dressé par l'architecte de l'intervenant, que le sentier vicinal n° 107 traverse effectivement la parcelle de celui-ci et que le garage dont le permis autorise la construction déborde de 78 centimètres sur ledit sentier large de 1,20 mètre à cet endroit. Le procès-verbal précise que ce sentier, tel qu'en l'état depuis 1980, est totalement impraticable et qu'étant donné l'impraticabilité de longue date, la meilleure solution est de procéder

à la suppression du tronçon situé sur la parcelle de l'intervenant. Dans ce cadre il est demandé :

- « - au géomètre de M. et M^{me} Monfort d'établir les plans et le dossier de demande de suppression du tronçon et de transmettre les documents à la commune pour le 10 janvier [2017];
- à Monsieur Vanlandeghem de marquer son accord sur le principe de la suppression du tronçon;
- à Monsieur Monfort de patienter pour construire cette partie du garage (le coin concerné) jusqu'à l'accord de la suppression ».

7. Le 8 mars 2017, le conseil communal décide de lancer la procédure de déclassement de la partie du sentier vicinal n° 107 située sur la parcelle de l'intervenant.

La procédure de déclassement donne lieu à une enquête publique organisée entre le 28 avril et le 29 mai 2017. Elle suscite une lettre de réclamations émanant du requérant. Il y dénonce notamment le fait que « la voirie vicinale dont la suppression est demandée était en réalité empruntée par le public jusqu'à ce que M. Monfort stationne et entrepose des carcasses de voiture et ensuite, construise une dalle en béton [...] destinée à permettre la construction d'un garage en méconnaissance qui plus est, d'un permis d'urbanisme octroyé ». Il relève également que le déclassement du tronçon du sentier « aura pour conséquence de transformer le sentier en cul-de-sac en venant du nord et obligera les marcheurs à faire demi-tour et emprunter une voirie accessible aux véhicules pour rejoindre la rue Chauhez ».

En séance du 25 octobre 2017, compte tenu de cette réclamation, le conseil communal décide de ne pas marquer son accord sur le déclassement du tronçon du sentier vicinal n° 107.

Le 27 octobre 2017, la commune invite la partie intervenante à arrêter les travaux.

Le 6 novembre 2017, une réunion de concertation est organisée afin de discuter de la possibilité de régulariser le projet.

8. Le même jour, l'administration délivre un premier accusé de dépôt d'une demande de permis de régularisation d'une extension et transformation de l'atelier de mécanique mitoyen à l'habitation de l'intervenant. Un second accusé de réception est délivré le 16 janvier 2018.

La demande de permis porte apparemment sur des travaux de construction identiques aux travaux autorisés par le permis du 13 janvier 2014, excepté le coin du garage qui empiétait initialement sur le sentier n° 107.

Le projet est soumis aux prescriptions du guide régional d'urbanisme (GRU), du guide communal d'urbanisme (GCU) et du schéma de développement communal (SDC).

La demande complète fait l'objet d'un accusé de réception le 29 janvier 2018.

Le même jour, la première partie adverse délivre le permis d'urbanisme de régularisation sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Demande de mise hors de cause de la Région wallonne

9. La seconde partie adverse demande à être mise hors de cause dans la présente affaire, au motif que le fonctionnaire délégué n'a pas et ne devait pas, à son estime, participer à la procédure relative à la nouvelle demande de permis qui a donné lieu à l'acte attaqué.

10. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« [...] Considérant que si le projet initial (sous CWATUPe) dérogeait aux prescriptions aux motifs suivants : pente de toiture non comprise entre 35 et 45° (plate), l'avis favorable du Fonctionnaire délégué accordant la dérogation, sur [la] base des conditions émises par le Collège communal en son rapport du 07/11/2013, peut s'appliquer à la régularisation; que par ailleurs aucun écart n'a été formulé dans la demande, l'annexe à toit plat étant déjà construite ».

L'autorité communale se réfère ainsi à un avis et une dérogation au règlement général sur les bâtisses en site rural accordée par le fonctionnaire délégué dans le cadre d'une précédente demande de permis, alors régie par le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), pouvant, selon elle, également s'appliquer à la demande de permis ultérieure. Il en résulte que la première partie adverse s'est dispensée de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué dans le cadre de la procédure qui a donné lieu à l'acte attaqué.

Il y a lieu de faire droit à la demande de mise hors cause, le fonctionnaire délégué n'ayant pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la partie intervenante

11. La partie intervenante soulève une fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir dans le chef du requérant, dès lors que l'acte attaqué se limite à modifier légèrement l'implantation autorisée par le permis initial du 13 janvier 2014, qu'il n'a pas attaqué, et alors que cette modification a été effectuée à sa propre demande.

Elle fait valoir que l'acte attaqué n'est pas de nature à impacter davantage la situation que le précédent permis et que le requérant n'indique pas que les nuisances qu'il dénonce □ sans les préciser □ résultent de l'acte attaqué plutôt que du premier permis. Elle observe que le requérant n'est pas domicilié à l'endroit concerné qui ne constitue donc pas son lieu de résidence principale et qu'en tout état de cause, l'annulation éventuelle de l'acte attaqué ne supprimera pas les nuisances sonores alléguées qui résultent d'une situation créée par un permis d'exploiter du 24 juin 1997 et ensuite par une déclaration environnementale du 19 juin 2017. Elle considère que le projet améliore d'ailleurs la situation antérieure quant aux éventuelles nuisances sonores et olfactives puisque les activités qui s'exerçaient jusqu'alors principalement à l'extérieur s'exerceront dorénavant à l'intérieur du nouveau bâtiment et que les nuisances visuelles sont limitées puisque la propriété du requérant est encerclée de végétation.

V.2. Thèse de la partie requérante

12. Aux termes de la requête, le requérant estime avoir un intérêt au recours en sa qualité de propriétaire d'une habitation située à proximité immédiate du projet litigieux, lequel aura un impact sur son cadre de vie, puisque son jardin donne directement sur la construction et que l'activité qui y sera exercée lui causera des nuisances sonores, visuelles et olfactives.

13. En réplique, il fait valoir que tout riverain a normalement un intérêt direct et personnel à contester tout projet susceptible d'affecter son cadre de vie et que le fait que le propriétaire voisin ne soit pas domicilié dans les lieux importe peu. Il expose qu'en l'espèce, le permis attaqué n'est pas « modificatif » du permis d'urbanisme délivré le 13 janvier 2014 mais qu'il s'agit d'un nouveau permis répondant à une nouvelle demande, distincte de la première, dès lors que les travaux relatifs à ce premier permis n'ont pas commencé de manière significative dans les deux ans de son envoi et qu'il est donc périmé de plein droit en vertu de l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP. Il ajoute qu'en tout état de cause, l'intervenant ne peut se

prévaloir du permis du 13 janvier 2014 pour contester son intérêt au recours car c'est de manière illégale qu'il autorisait la construction d'un immeuble sur le sentier communal en l'absence de toute procédure de déclassement.

Il considère enfin que le projet d'extension d'une hauteur au faite de 7,84 mètres et d'une longueur de plus de 16 mètres impactera nécessairement son cadre de vie dès lors qu'il s'implante à proximité directe de son bien et de son jardin, qu'il n'est pas exclu que sa toiture plate soit visible depuis le domaine public, le sentier communal n° 107 n'ayant pas été déclassé, et qu'il est probable que l'extension projetée augmente l'activité et, partant, les nuisances sonores et olfactives déjà existantes.

V.3. Examen

14. Aux termes de l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le recours en annulation est ouvert à toute personne qui justifie d'une lésion ou d'un intérêt, c'est-à-dire à toute personne à laquelle un acte administratif est susceptible de causer grief. L'intérêt justifiant le recours pour excès de pouvoir doit être direct, personnel, actuel, certain et légitime. L'annulation d'un permis d'urbanisme doit être susceptible de présenter un avantage à la partie requérante.

15. En matière d'urbanisme, le propriétaire d'un immeuble situé à proximité d'un projet a un intérêt à contester celui-ci, lorsqu'il est susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie, et ce même s'il n'existe, depuis sa propriété, qu'une vue limitée sur l'immeuble à construire et même s'il n'y réside pas, la circonstance qu'il n'aurait pas formé de recours contre un précédent permis étant sans incidence à cet égard.

Un riverain n'a toutefois pas intérêt au recours, si les griefs qu'il dénonce ne sont pas liés au permis d'urbanisme attaqué, modificatif d'un permis initial qu'il n'a pas critiqué et qui est toujours en vigueur dans l'ordonnancement juridique, ou s'ils relèvent d'un éventuel défaut d'exécution de celui-ci. En effet, l'annulation du permis postérieur ne supprimerait pas la cause des inconvénients qui tiennent à la situation créée par le premier permis, devenu définitif.

16. En l'espèce, un premier permis a été délivré à l'intervenant le 13 janvier 2014 sur la base du CWATUP. Le requérant n'a pas introduit de recours contre ce permis. L'article 86 du CWATUP, alors applicable, dispose que si dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé. La péremption du permis s'opère de plein droit.

Les dossiers des parties ne permettent pas de déterminer avec exactitude la date à laquelle le premier permis a été notifié à son bénéficiaire. Cependant, il ressort du dossier administratif que si des travaux de soutènement et de terrassement ont été entrepris au début de l'année 2016, les travaux d'égouttage et de construction de la dalle du garage n'ont débuté qu'après le 27 juin 2016, soit après que la commune a marqué son accord sur le plan d'indication de l'implantation du garage. Par ailleurs, l'intervenant a été invité par la commune à interrompre les travaux une première fois le 10 octobre 2016 et une seconde fois le 27 octobre 2017, en raison de l'implantation du projet en partie sur le sentier vicinal n° 107. La réalisation des travaux a cependant été poursuivie, l'intervenant ayant modifié d'initiative son projet, lequel n'empiète désormais plus sur le sentier vicinal puisque le coin du bâtiment qui en était la cause a été supprimé.

17. Il résulte de ce qui précède qu'il peut raisonnablement être considéré qu'à la date du 27 juin 2016, le permis du 13 janvier 2014 avait été notifié à son bénéficiaire depuis plus de deux ans et qu'à ce moment, les travaux de construction du garage n'avaient pas encore commencé, à tout le moins de manière significative. L'intervenant ne prétend par ailleurs pas avoir sollicité la prorogation de son permis.

Partant, les travaux de construction litigieux ont été réalisés à une époque où le permis du 13 janvier 2014 était périmé de plein droit et avait définitivement disparu de l'ordonnancement juridique. En l'espèce, l'acte attaqué n'est donc pas un permis modificatif d'un permis devenu définitif mais un permis de régularisation de travaux réalisés sans permis.

Le requérant a intérêt au recours et la requête est recevable.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

18. Le requérant prend un moyen, le troisième de la requête, de la violation des articles D.IV.5, D.IV.16, D.IV.40 et D.VIII.6 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir.

19. En une première branche, il fait grief à l'acte attaqué d'autoriser un projet qui s'écarte des prescriptions du SDC et du GCU sans démontrer que ces écarts ne compromettent pas les objectifs de ces schéma et guide ni en quoi le projet

contribue à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Il observe que le projet litigieux prévoit la réalisation d'une toiture partiellement plate à l'arrière du volume secondaire accolé au volume principal, alors que le GCU impose que les constructions présentent une toiture à deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 45°, qu'il prévoit un volume présentant un « coin coupé » qui ne correspond pas au parallélépipède rectangle préconisé par le guide et place des châssis et des portes en PVC alors que le guide privilégie le bois naturel pour ces éléments.

Il expose, par ailleurs, que le SDC indique que dans la zone de quartier villageois où se situe le projet, les commerces de proximité et petites activités économiques peuvent être autorisés pour autant qu'ils soient compatibles avec la fonction première de la zone, qui est l'habitat. Il considère que le projet s'écarte de cette prescription dans la mesure où l'activité prévue dans le bâtiment litigieux est une activité susceptible de causer des nuisances sonores, visuelles et olfactives le rendant incompatible avec la fonction d'habitat.

Enfin, il estime que le projet qui prévoit une toiture plate sur le volume secondaire s'écarte du guide régional d'urbanisme sur les bâtisses en site rural, dont l'article 419, C, impose que les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente, d'un ou deux versants.

Il reproche à l'acte attaqué de ne pas identifier les écarts précités, sauf en ce qui concerne la pente de toiture, et, partant, de ne pas justifier, par une motivation formelle, que le projet répond aux deux conditions prescrites par l'article D.IV.5 du CoDT.

20. En une deuxième branche, il fait grief à l'acte attaqué d'autoriser un projet qui s'écarte du SDC, du GCU et du GRU, sans avoir soumis la demande à une annonce de projet, en violation des articles D.IV.40 et D.VIII.6 du CoDT.

21. Dans la troisième branche, il fait valoir que l'avis du fonctionnaire délégué devait être sollicité en raison des écarts précités aux GCU, SDC et GRU, conformément à l'article D.IV.16 du CoDT, ce qui n'a pas été le cas. Il estime que l'avis favorable donné sur le projet initial ou le fait que l'annexe à toit plat est déjà construite, ne dispensait pas la commune, comme l'affirme l'acte attaqué, de solliciter l'avis préalable du fonctionnaire délégué.

VI.2. Thèse de la partie intervenante

22. Sur la première branche, en ce qui concerne le GCU, la partie intervenante fait valoir que la toiture plate prévue à l'arrière de l'extension projetée a été demandée par la commune elle-même, qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué et de l'avis du fonctionnaire délégué émis lors de la première demande que le nouveau volume respecte le cadre bâti existant par son gabarit et ses matériaux, qu'aucune remarque émise lors de l'enquête publique n'a porté sur cette toiture plate et qu'on peut comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé que cet écart ne compromettrait pas les objectifs du développement territorial, d'aménagement du territoire ou de l'urbanisme contenus dans les schéma et guide et en quoi le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Dans le mémoire en intervention, elle soutient qu'en réalité, les toitures plates sont autorisées par le GCU pour autant qu'elles concernent un volume secondaire arrière et pour autant qu'il y ait un décrochement franc entre les plans de toiture et que le volume ne soit pas visible depuis l'espace rue, *quod est* en l'espèce, en sorte que l'acte attaqué ne devait pas motiver d'écart au GCU sur ce point.

Elle s'interroge d'ailleurs sur l'intérêt du requérant à la critique, puisque la toiture litigieuse est totalement invisible depuis sa propriété.

23. À propos de la volumétrie des bâtiments, elle observe qu'aux termes du GCU, les bâtiments nouveaux doivent présenter un caractère sobre et une volumétrie simple, massive et dépouillée et que, pour ce faire, le guide préconise une volumétrie basée sur un parallélépipède rectangle, dans le but d'assurer la sobriété et la simplicité des bâtiments, ce qui indique que la volonté première du GCU est de conserver le caractère sobre des bâtisses de la région. Elle considère que tel est le cas en l'espèce, même si le projet dont la volumétrie est basée sur un parallélépipède rectangle présente un coin « coupé » pour dégager l'assise du sentier n° 107, qu'en effet, son volume reste massif et conforme à l'esprit traditionnel et sobre des bâtisses de la région et que, partant, le RCU [*lire* : le GCU] est respecté, aucun écart ne devant donc être justifié.

À nouveau, elle s'interroge sur l'intérêt du requérant dans la mesure où la modification du projet quant à ce est intervenue à sa demande.

24. À propos des matériaux des châssis et portes de garage, elle estime que si le GCU privilégie le bois naturel, il n'interdit cependant pas l'utilisation de

PVC, au contraire de l'aluminium qui, lui, est formellement interdit, de sorte que le projet ne s'écarte pas du guide.

25. Concernant le SDC, elle expose que le requérant se fonde sur une mention erronée de l'acte attaqué selon laquelle le projet se situe en aire de quartier villageois pour considérer que l'activité prévue est incompatible avec la fonction première de la zone, à savoir l'habitat, alors qu'il s'implante en réalité « en zone de village équipé » qui encourage les services publics et équipements communautaires, les commerces de petite et moyenne surface et les activités économiques, pour autant qu'ils restent compatibles avec la fonction résidentielle, ce qui est le cas. Elle observe, à cet égard, que le requérant ne précise pas en quoi consisteraient les nuisances sonores, visuelles et olfactives qu'il dénonce, tandis que les activités se dérouleront à l'intérieur du bâtiment, en journée, et que les vues depuis sa propriété sont limitées.

26. Concernant l'écart au GRU, elle répète que le requérant n'a pas intérêt à la critique, dès lors que la toiture plate est totalement invisible depuis sa propriété et le domaine public. Elle ajoute que l'acte attaqué contient une motivation relative aux toitures plates.

27. À titre subsidiaire, elle fait valoir que l'acte attaqué se borne à apporter une ou plusieurs modifications au permis initial, et ce, préalablement à la mise en œuvre complète de celui-ci, et qu'il peut donc être considéré comme un permis modificatif du premier permis ne visant que les aspects non encore accordés, de sorte que les aspects déjà abordés dans le cadre du permis initial ne devaient pas faire l'objet du respect de ces formalités.

28. Sur la deuxième branche, elle considère que le raisonnement selon lequel celui qui critique une décision n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de l'enquête préalable que si le vice qu'il dénonce l'a empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause, doit être appliqué à une annonce de projet.

En l'espèce, elle relève que l'écart au GCU était déjà présent lors du projet initial qui a fait l'objet d'une enquête publique, que, lors de celle-ci, aucune remarque n'a été émise au sujet de la toiture plate et que le requérant n'a pas intérêt à la critique puisqu'il a pu faire valoir ses observations et réclamations en connaissance de cause et qu'en outre, la toiture plate n'est visible, ni de chez lui, ni du domaine public. Par ailleurs, elle conteste l'écart allégué au GCU concernant la volumétrie du projet, pour les raisons développées dans la première branche, de même que l'intérêt du requérant à soutenir qu'une annonce de projet était nécessaire, alors que la modification litigieuse a été demandée par le requérant lui-même.

29. Sur la troisième branche, elle répond que le projet a déjà été soumis à l'avis du fonctionnaire délégué dans le cadre de la première demande de permis d'urbanisme, que le projet n'a pas été modifié notamment quant à la toiture plate et que la nouvelle demande de permis d'urbanisme est identique à la demande initiale de sorte qu'un nouvel avis ne se justifiait pas.

VI.3. Réplique de la partie requérante

30. Dans son mémoire en réplique, le requérant souligne à nouveau que l'acte attaqué n'est pas un permis modificatif du permis initial et illégal de janvier 2014 et qu'il s'agit bien d'une nouvelle autorisation, suivant un régime propre.

31. À propos de la première branche et de la question de la toiture plate, il précise, quant à son intérêt au grief, que la toiture plate en projet est visible depuis le premier étage de son bâtiment, son jardin et son garage. Il réplique que la partie adverse ne pouvait s'autoriser d'une dérogation octroyée par le fonctionnaire délégué dans le cadre du permis initial depuis lors périmé, ni du caractère déjà existant de l'annexe, pour considérer qu'un écart au GCU ne devait être ni sollicité, ni motivé. Il fait valoir qu'en tout état de cause, à supposer qu'un écart a été admis pour le présent projet, il n'est pas adéquatement justifié au regard de l'article D.IV.5 du CoDT, dès lors qu'aucune analyse concrète n'a été effectuée pour s'assurer de l'intégration paysagère du projet et de la compatibilité du projet avec les objectifs du guide communal d'urbanisme ou qu'à tout le moins, l'acte est motivé de manière stéréotypée sur ce point.

En ce qui concerne la volumétrie du projet, il souligne que l'écart au principe du parallélépipède rectangle n'est pas motivé, ni même identifié dans l'acte et que le fait qu'il a initié la modification du projet afin que soit supprimé l'empiètement sur le sentier communal, ne lui fait pas perdre son intérêt au moyen puisque d'autres possibilités, conformes au guide, s'offraient à l'intervenant pour préserver ledit sentier. Quant au matériau des châssis et portes de garage, il réplique qu'en tant que le projet s'écarte du principe énoncé par le GCU, il appartenait à la partie adverse de motiver l'acte attaqué quant à ce.

À propos de la zone de village équipé dans laquelle s'inscrit effectivement le projet litigieux, l'erreur de la partie adverse suffit à constater, à l'estime du requérant, que celle-ci n'a pas procédé à l'examen du projet au regard de l'affectation exacte au SDC, ni, partant, vérifié si, outre la compatibilité du projet avec la fonction résidentielle de la zone, l'activité projetée concourt à dynamiser le centre du village, l'économie ou l'emploi local.

Enfin, à propos de l'écart au GRU, il souligne l'absence de motivation adéquate de l'acte attaqué à cet égard et réaffirme son intérêt à la critique.

32. Sur les deuxième et troisième branches, il réitère ses arguments quant à l'absence d'annonce de projet et de consultation du fonctionnaire délégué.

VI.4. Examen

VI.4.1. Sur la première branche

33. L'article D.IV.5 du CoDT dispose qu'un permis peut s'écarter, notamment, d'un schéma de développement communal et du contenu à valeur indicative d'un guide régional ou communal moyennant une motivation démontrant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma ou dans le guide et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

L'article D.IV.16 du CoDT dispose que le collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas et aux guides d'urbanisme.

34. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Considérant que la demande de permis s'écarte des indications en vigueur; qu'une proposition motivée d'écart au guide n'est pas formulée;

[...]

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; que le bien est situé en aire de quartier villageois où la priorité pour l'urbanisation est d'ordre 1 (c'est-à-dire prioritaire);

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, en vigueur sur l'ensemble du territoire communal; que le bien est situé en aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale AD1;

Attendu que le bien est soumis à l'application d'un Guide régional d'urbanisme sur les bâtisses en site rural; que le projet est situé dans le périmètre arrêté de Petite Gesves, Strud, Sorée, Mozet; en vertu de l'Arrêté Ministériel du 27/12/98 et du 22/08/03 fixant le périmètre pour le quartier de PETITE GESVES;

[...]

Considérant que la demande de permis s'inspire des indications en vigueur; qu'une proposition motivée d'écart aux guides d'urbanisme n'est pas formulée dans l'annexe 4, encadré 7;

[...]

Considérant que si le projet initial (soumis au CWATUPe) dérogeait aux prescriptions aux motifs suivants : pente de toiture non comprise entre 35 et 45° (plate); l'avis favorable du Fonctionnaire délégué, accordant la dérogation, sur [la] base des conditions émises par le Collège communal en son rapport du 7/11/2013, peut s'appliquer à la régularisation; que par ailleurs aucun écart n'a été formulé dans la demande, l'annexe à toit plat étant déjà construite;

[...]

Considérant que le projet 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 à certaines conditions ».

Sur le vu de la motivation qui précède, l'auteur de l'acte attaqué n'indique pas de manière claire si le projet s'écarte du SDC, du RGU ou du RCU et il n'identifie pas les indications de ces schéma et guides desquelles, selon lui, le projet s'écarte précisément.

Schéma de développement communal

35. L'auteur de l'acte attaqué considère que le bien est soumis au SDC qui l'affecte « en aire de quartier villageois » où l'urbanisation est prioritaire. Dans la requête, le requérant estime aussi que le projet est repris « en aire de quartier villageois » au SDC et lui reproche de s'écarter des prescriptions relatives à cette aire. En réplique, il concède toutefois que le projet est en réalité affecté au schéma concerné « en aire de village équipé », comme l'indique l'intervenant.

Partant, en ce qu'il dénonce un écart aux prescriptions de « l'aire du quartier villageois » du SDC, prétendument applicables au projet, le moyen manque en fait. En ce qu'il dénonce pour la première fois, dans le mémoire en réplique, le fait que la partie adverse n'a pas procédé à l'examen du projet au regard de l'affectation réelle du bien audit schéma, le moyen est nouveau. N'étant pas d'ordre public, il est tardif et, en conséquence, irrecevable.

36. En l'espèce, il n'est pas contesté que le bien considéré est repris en aire différenciée n° 1 - aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale - au GCU de la commune de Gesves. Le guide communal de Gesves précise que les aires différenciées n° 1 correspondent aux zones urbanisables du plan de secteur et reprises au règlement général sur les bâtisses en site rural.

37. Les prescriptions de cette aire du GCU relatives à la toiture sont les suivantes :

« 3.1.1.5 TOITURES

Les toitures sont:

- de pente comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale. Dans le cas d'un habitat mitoyen, l'inclinaison des toitures est parallèle à celle des constructions contiguës. Les éventuels volumes secondaires présentent un angle de pente identique. Les toitures à pente plus douce (y compris les toitures plates) peuvent être autorisées pour un volume secondaire arrière pour autant qu'il y ait un décrochement franc entre les plans de toiture et que le volume ne soit pas visible depuis l'espace rue.
- à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. Les toitures à un seul versant sont admises pour les volumes secondaires. Les toitures courbes, les toitures en croupes, avec croupette(s) et en brisis ne sont pas autorisées pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé ».

Le GCU donne les définitions suivantes du « volume secondaire » et de « l'espace rue » :

« 1.1.1.35 VOLUME SECONDAIRE :

Volume attenant ou articulé au volume principal. Ses caractéristiques géométriques (hauteur sous corniche, hauteur du faîtage, largeur et profondeur) sont inférieures au volume principal.

Les excroissances éventuelles telles perron, auvent, loggia, balcons de moins de 2 m de profondeur constituent des saillies. Au-delà de 2 m de profondeur, elles constituent des volumes secondaires. Une véranda contiguë à un volume principal est considérée comme un volume secondaire. Les volumes secondaires ne comportent pas d'excroissances tels que des auvents, loggias ou saillies diverses »,

et :

« 1.1.1.13 ESPACE-RUE :

Espace de perception visuelle comprenant l'ensemble des éléments qui clôturent l'espace public (maisons, murs, haies, clôtures...) ».

Les toitures plates sont donc autorisées pour les volumes secondaires à condition qu'il s'agisse d'un volume secondaire arrière, qu'il y ait un décrochement

franc entre les pans de toiture et que le volume ne soit pas visible depuis l'espace-rue, cette notion s'entendant de la rue dans laquelle s'implante le projet.

38. En l'espèce, le volume secondaire en projet est un volume situé à front de voirie et non un volume secondaire situé à l'« arrière ». Il est recouvert d'une toiture composée de deux parties distinctes : il comporte à l'avant du bâtiment (partie située à front de voirie) une toiture composée de deux versants, et une toiture plate dans la partie « arrière » du bâtiment. L'intervenant ne conteste pas que le projet s'écarte à cet égard du GCU.

À propos de la pente de la toiture, s'agissant d'une toiture plate, l'auteur de l'acte attaqué relève que le projet initial, non modifié sur point, dérogeait « aux prescriptions », non autrement précisées, et il se réfère à la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué dans le cadre de la première demande de permis, régie par le CWATUP.

Or, l'article 114, alinéas 2 et 3, du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

« Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué ».

Il en résulte que la dérogation « aux prescriptions » épinglée par l'auteur de l'acte attaqué devrait actuellement consister en un écart au GRU, quoiqu'il affirme que « le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et le guide communal ».

En tout état de cause, à supposer que l'acte attaqué vise un écart au GCU, sa motivation n'établit pas, si ce n'est par une affirmation stéréotypée, que « le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans [...] le guide communal d'urbanisme et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

À cet égard, le moyen est fondé. Dès lors qu'il est plausible que la toiture plate du projet soit visible depuis le premier étage du bâtiment du requérant, de son jardin et de son garage, il a intérêt à dénoncer cette illégalité.

Pour le surplus, le requérant dénonce pour la première fois dans son mémoire en réplique le fait qu'aucun écart n'a été formulé dans la demande de permis. Cette critique, qui n'est pas d'ordre public, est tardive et partant irrecevable.

39. Les prescriptions « aire différenciée n° 1 » du GCU relatives à la volumétrie disposent ce qui suit :

« L'intégration d'une architecture nouvelle dans un tissu bâti ancien vise à conserver le caractère sobre des bâtisses de la région.
La volumétrie est simple, massive et dépouillée.
Elle est basée sur un parallélépipède rectangle, couvert par une toiture à deux versants plans de même inclinaison et même longueur de pente. Les arrêtes verticales, formant les angles du volume, sont clairement marquées ».

Le projet, en ce qu'il prévoit un volume qui présente un « coin coupé », s'écarte au GCU qui prescrit une volumétrie basée sur un « parallélépipède » rectangle. L'acte attaqué ne relève pas que le projet s'écarte de cette prescription et ne contient, à cet égard, aucune justification du respect des conditions fixées par l'article D.IV.5 du CoDT.

En l'espèce, la question de la volumétrie est liée à celle de l'empiètement du projet sur le sentier vicinal n° 107 et donc, à l'implantation du garage sur la parcelle, soit une problématique mise en évidence postérieurement à la délivrance du premier permis et au sujet de laquelle le public n'a pu faire valoir ses observations en toute connaissance de cause.

La circonstance que, d'initiative et sans autorisation préalable, l'intervenant a modifié la volumétrie du projet après l'interpellation de l'autorité communale par le requérant n'est pas de nature à priver celui-ci de son intérêt au grief dès lors que, contrairement à ce que soutient l'intervenant, le requérant n'a pas demandé de modification du projet à cet égard et qu'il n'est pas allégué ni établi qu'une autre implantation respectueuse des prescriptions du GCU en matière de volumétrie n'aurait pu être envisagée. Par ailleurs, en l'absence d'organisation d'une annonce de projet préalablement à la délivrance de l'acte attaqué, le requérant n'a pas eu l'occasion de faire valoir ses observations à ce sujet.

La première branche du moyen est, à cet égard, recevable et fondée.

40. Les prescriptions de l'aire différenciée n° 1 du GCU en ce qui concerne le matériau utilisé pour les châssis et les portes de garage disposent comme suit :

- « Les menuiseries constituent un élément secondaire dans la perception générale des façades.
Une même tonalité est utilisée pour l'ensemble des châssis de portes et fenêtres d'un même bâtiment (couleur blanche ou tonalité claire en harmonie avec celle de la façade).
Les portes de granges sont de tons foncés (brun, bleu, gris, vert).
Le matériau à préférer est le bois naturel, l'aluminium est interdit ».

En ce qu'il prévoit des châssis et des portes de garage en PVC, le projet ne s'écarte pas du GCU qui, s'il privilégie le bois naturel pour ces éléments, n'interdit cependant pas l'utilisation d'autres matériaux, à l'exception de l'aluminium.

À cet égard, la première branche du moyen n'est pas fondée.

Le guide régional d'urbanisme

41. L'article D.III.2. du CoDT dispose notamment comme il suit :

- « § 1^{er}. Le guide régional d'urbanisme peut comprendre des indications sur :
- 1° la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol;
 - 2° la conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics;
 - [...]
 - 4° les modifications du relief du sol;
 - [...]
 - 8° l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement des véhicules;
 - [...]
 - 11° les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage ».

L'article D.III.11, alinéa 1^{er}, du CoDT, relatif au droit transitoire des règlements régionaux d'urbanisme, prévoit notamment ce qui suit :

- « [...] les articles 419 à 427 du CWATUP relatifs au règlement général sur les bâtisses en site rural [...] deviennent des indications au sens de l'article D.III.2, § 1^{er}, et acquièrent valeur indicative à la date d'entrée en vigueur du Code. Elles sont intégrées dans le guide régional d'urbanisme et restent en vigueur jusqu'à sa révision ».

L'article 419, c., du guide régional d'urbanisme dispose comme suit :

- « Art. 419. Les règles urbanistiques générales sont les suivantes :
- [...]
 - c. Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage ».

42. En l'espèce, le projet s'écarte donc des prescriptions du GRU, en ce qu'il prévoit la réalisation d'une toiture plate à l'arrière du volume secondaire.

L'auteur de l'acte attaqué affirme, sans explication, que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et le guide communal. Il ne vise pas le GRU. À supposer qu'il ait identifié l'écart relatif à la pente de la toiture par rapport audit guide régional, il n'expose pas concrètement, ni n'établit au terme d'une motivation suffisamment claire et précise, en quoi que les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans ce guide ne sont pas compromis, ni en quoi le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Dès lors que la demande de permis qui a donné lieu à l'acte attaqué est une nouvelle demande, qu'elle était en outre régie par de nouvelles règles de procédure et pour la même raison qu'à propos du GCU, le requérant a intérêt au grief.

À cet égard, la première branche du moyen est recevable et fondée.

VI.4.2. Sur la deuxième branche

43. L'article D.VIII.6 du CoDT dispose que l'annonce de projet s'effectue par l'apposition d'un avis sur le terrain par le demandeur, et par l'affichage de l'avis aux endroits habituels d'affichage par la commune.

L'article D.IV.40, alinéa 3, du CoDT dispose que les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides sont soumises à une annonce de projet et ce, jusqu'à la révision ou l'abrogation du guide.

44. En l'espèce, il a été exposé que la demande de permis implique un écart au GCU quant à la volumétrie et un écart au GRU quant à la toiture. Elle n'a pas été soumise à une annonce de projet. Dès lors que le premier permis était périmé à l'époque de la réalisation des travaux litigieux, que l'acte attaqué n'est pas un

permis modificatif de celui-ci mais qu'il s'agit bien d'une nouvelle autorisation, régie par les règles du CoDT, il convenait d'organiser une telle annonce de projet.

En outre, l'écart au GCU qu'impliquent les travaux à régulariser n'était pas prévu dans la précédente demande de permis et n'a donc pas été soumis à enquête publique lors de l'instruction de cette précédente demande.

Dès lors que le requérant n'a pas été en mesure de faire valoir ses observations sur la régularisation du projet modifié d'initiative par le demandeur en termes de volumétrie, ni sur la possibilité éventuelle d'envisager une autre implantation ne nécessitant pas un écart au GCU, il a intérêt au grief.

La deuxième branche du moyen est recevable et fondée.

VI.4.3. Sur la troisième branche

45. L'article D.IV.16 du CoDT dispose notamment que le collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux guides d'urbanisme.

En l'espèce, la demande s'écarte du GCU et du GRU pour la toiture et du GCU pour la volumétrie. La circonstance qu'un avis favorable a été émis par le fonctionnaire délégué sur la demande de permis initiale – mais, pour rappel, sous l'empire du CWATUP et le projet n'impliquant pas alors d'écart au GCU –, et le fait que l'annexe à toit plat était déjà construite à l'époque où l'autorité a adopté l'acte attaqué, ne dispensaient pas celle-ci de solliciter l'avis préalable du fonctionnaire délégué, à peine de statuer sous le poids du fait accompli.

La troisième branche du moyen est fondée.

Le troisième moyen de la requête est partiellement fondé en sa première branche et fondé dans ses deuxième et troisième branches.

VII. Autres moyens

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

VIII. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La Région wallonne est mise hors cause.

Article 2

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Gesves à Maurice Monfort le 29 janvier 2018 pour « la régularisation d'une extension et d'une transformation de l'atelier de mécanique automobile mitoyen à l'habitation », à Gesves, Chauhez 1.

Article 3

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

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 de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse, à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

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

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

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux