

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.011 du 28 octobre 2021

A. 228.154/XIII-8660

En cause : **la ville d'Andenne**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Francis HAUMONT et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 mai 2019, la ville d'Andenne demande l'annulation de l'arrêté du 13 mars 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) La Maconnelle un permis d'urbanisme autorisant la construction de dix maisons sur un bien sis à Andenne, rue de Gaurre, cadastré 5^{ème} division, section A, n° 18a.

II. Procédure

Par une requête introduite le 8 mai 2020, la partie requérante a demandé la suspension de l'exécution de la même décision.

L'arrêt n° 248.575 du 13 octobre 2020 a rejeté la demande de suspension et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 30 octobre 2020 par la partie requérante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel Renders, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire, la partie adverse a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 7 septembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 octobre 2021.

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

M^e Fleur Lambert *loco* M^{es} Francis Haumont et Fabrice Evrard, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Charlotte Mathieu *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur, 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

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 248.575 du 13 octobre 2020. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 418 et 419 du règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR), des

articles 113, 114 et 334, 1°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration dont, notamment, le devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

Elle relève que le projet autorisé par l'acte attaqué est repris dans le périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses en site rural « Condroz ». Elle fait valoir qu'en dérogation de l'article 419, d), du RGBSR, le projet prévoit des baies à dominante horizontale sur chacune des habitations, alors que cette dérogation n'a pas été identifiée, ni partant justifiée, par l'autorité.

Elle estime que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier que la décision a été précédée d'un examen minutieux des circonstances de l'espèce, que l'autorité a tenté d'appliquer les dispositions du RGBSR qui demeure le principe de l'action, ni que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale du projet.

Elle précise que cette dérogation n'était pas identifiée dans l'avis affiché lors de l'enquête publique et que le dossier de demande de permis ne contenait ni description ni motivation relative à cette dérogation. Elle en déduit que les riverains n'ont pas pu avoir à leur disposition un dossier complet leur permettant d'identifier toutes les dérogations concernées. Elle estime que cette lacune a privé l'enquête publique de l'effet utile voulu par le législateur, les riverains n'ayant pu formuler leurs observations en pleine connaissance de cause. Elle soutient qu'une nouvelle enquête publique devait être organisée.

Dans son mémoire en réplique, elle fait valoir que l'article 419, d), du CWATUP impose que chacune des baies présente une dominante verticale, et non pas seulement les baies prises dans leur ensemble. Elle se réfère à l'arrêt n° 233.058 du 27 novembre 2015 dans lequel le Conseil d'Etat a dit pour droit qu'une baie est « une ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte, une fenêtre ». Elle en déduit que c'est bien à l'ouverture qu'il convient d'avoir égard pour apprécier la dominante verticale, et non à la porte ou la fenêtre qui la comble. Elle précise que les baies du projet présentent ou bien des dimensions de 2,20 mètres de haut sur 3,00 mètres de large ou bien des dimensions non déterminées sur les plans mais qui ont une horizontalité nettement marquée. Elle soutient qu'en tous cas, certaines baies du projet n'ont pas leur fenêtre subdivisée, de sorte qu'elles ne présentent pas un « aspect vertical ».

B. La partie adverse

S'appuyant sur l'arrêt n° 225.013 du 8 octobre 2013 et reproduisant un extrait d'un plan, la partie adverse soutient qu'aucune dérogation n'était nécessaire en l'espèce puisque, si elle reconnaît que le projet litigieux comprend une baie présentant un aspect légèrement horizontal, elle affirme que la subdivision de la baie en fenêtres distinctes lui donne *in concreto* une dominante verticale. Elle précise que si l'on trace une ligne séparant la baie vitrée, on obtient deux fenêtres verticales. Elle conclut que les fenêtres en cause sont des baies verticales.

IV.2. Examen

Les articles 419 à 427 du CWATUP, alors applicable, reprennent le règlement général sur les bâtisses en site rural dont il n'est pas contesté qu'il s'applique au projet litigieux, eu égard à l'article 418 du même Code.

Le RGBSR a valeur réglementaire et il s'impose aux demandeurs de permis ainsi qu'aux autorités chargées d'examiner ces demandes. La dérogation à ses dispositions est toutefois possible par application des articles 113 et 114 du CWATUP, lesquelles déterminent les procédures et des conditions à respecter.

L'article 419, d), du CWATUP dispose notamment que « l'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale ».

Cette disposition impose que chaque baie d'un projet présente une dominante verticale.

Par ailleurs, en l'absence de définition du terme « baie » dans les textes applicables, il y a lieu de se référer au sens usuel du terme. Le Grand Robert de la langue française définit la « baie » comme étant une « ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte, une fenêtre ». Toutefois, lorsque la subdivision de la baie en fenêtres distinctes donne *in concreto* à la baie une dominante verticale, aucune dérogation à l'article 419, d), du CWATUP n'est requise.

En l'espèce, il ressort des plans de la demande de permis que certaines baies sont subdivisées en fenêtres distinctes, ce qui leur confère *in concreto* une dominante verticale qui est conforme à l'article 419, d), du CWATUP. La circonstance que cette dominante verticale est minime pour plusieurs d'entre elles, n'a pas pour conséquence qu'elles dérogent à cette disposition.

En revanche, comme le relève la partie requérante, six baies sur les constructions prévues présentent une dominante horizontale marquée, en contrariété avec l'article 419, d), du CWATUP.

Cette dérogation n'a été identifiée ni par la demanderesse de permis, ni par l'auteur de l'acte attaqué. Il s'ensuit que cette particularité n'a pas été soumise à enquête publique et que l'autorité n'a pas exercé son pouvoir d'appréciation d'une manière conforme aux articles 113 et 114 du CWATUP.

Il s'ensuit que le premier moyen est fondé.

V. 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.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros dans sa demande de suspension et de 700 euros dans sa requête en annulation, sans cependant faire état d'éléments spécifiques justifiant que l'on s'écarte du montant de base. En vertu de l'article 67, §§ 1^{er} et 2, du règlement général de procédure, le montant de base est de 700 euros et est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension. En conséquence, l'indemnité de procédure est fixée à 840 euros.

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 13 mars 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la SPRL La Maconnelle un permis d'urbanisme autorisant la construction de dix maisons sur un bien sis à Andenne, rue de Gaurre, cadastré 5^{ème} division, section A, n° 18a.

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^o, 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 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 28 octobre 2021 par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Raphaël Born,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux