

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**  
**LE PRÉSIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**  
**A R R Ê T**

n° 253.204 du 11 mars 2022

A. 234.762/XIII-9.437

En cause :           1. **COLLIGNON** Martin,  
                          2. **HIBO** Hélène,  
                          ayant tous élu domicile chez  
                          M<sup>e</sup> Louis NAVEZ, avocat,  
                          rue Saint-Nicolas 59  
                          5000 Namur,

contre :

**la Région wallonne**,  
                          représentée par son Gouvernement,  
                          ayant élu domicile chez  
                          M<sup>e</sup> Xavier DRION, avocat,  
                          rue Hullos 103-105  
                          4000 Liège.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 8 octobre 2021, Martin Collignon et Hélène Hibo demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 9 juillet 2021 octroyant un permis d'urbanisme à Alban Chambon pour construire une habitation unifamiliale sur un bien sis rue des Anges à Namur et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

*II. Procédure*

La 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.

Par une ordonnance du 19 janvier 2022, les parties ont été convoquées à l'audience du 17 février 2022 et le rapport leur a été notifié.

M<sup>me</sup> Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Caroline Marchal *loco* M<sup>e</sup> Louis Navez, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M<sup>e</sup> Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus 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. Le 3 mars 2021, Alban Chambon dépose auprès de l'administration communale de Namur une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale à Bouge, rue des Angès, sur une parcelle cadastrée section C, n° 26m.

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

Il est régi par un schéma de développement communal, anciennement schéma de structure communal, adopté par le conseil communal le 23 avril 2012.

Les dimensions de la maison projetée sont de 8,60 mètres sur 7,60 mètres avec un volume secondaire de 9,40 mètres sur 7,60 mètres à l'usage de garage; la maison R+1 comporte une toiture plate.

Le formulaire de demande (cadre 7) signale que le projet déroge au schéma de structure communal : « classe C (0 à 7 log/ha) : la parcelle a une superficie de 7 a 20 ca ».

Sur le vu du dossier administratif, la demande de permis est accompagnée notamment d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, du formulaire relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, d'une étude de perméabilité en vue de la gestion des eaux pluviales, d'une étude de

faisabilité technique, environnementale et économique, d'un formulaire de déclaration PEB initiale, d'un reportage photographique ainsi que d'un jeu de plans.

2. Les requérants sont domiciliés rue des Angès, n° 10. Leur propriété jouxte à gauche le terrain précité.

3. Le 17 mars 2021, l'administration communale de Namur délivre au demandeur un accusé de réception de dossier complet qui indique que le dossier n'est pas soumis à l'avis du fonctionnaire délégué, qu'il est soumis à une annonce de projet et que le délai dans lequel la décision doit être envoyée est de 75 jours, soit le 31 mai 2021.

4. Une procédure d'annonce de projet est organisée du 31 mars au 14 avril 2021 sur la base de l'article R.IV.40-2, § 1<sup>er</sup>, 2°, du Code wallon du développement territorial (CoDT) car le projet présente une profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

Deux réclamations motivées sont déposées; l'une d'entre elles émane de la première partie requérante.

5. Les avis suivants sont donnés au sujet de la demande de permis :

- Fluxis : avis favorable conditionné du 8 avril 2021;
- services techniques communaux, département des voies publiques : avis favorable conditionné du 14 avril 2021.

6. Le 7 juin 2021, les services communaux écrivent au fonctionnaire délégué que le collège communal n'a pas statué dans les délais impartis sans que la lettre précise la date de l'échéance de ce délai (laissée en blanc).

7. Le 9 juillet 2021, le fonctionnaire délégué délivre au demandeur de permis le permis sollicité sous réserve de respecter les conditions émises par Fluxis et par le département des voies publiques.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi motivée :

« 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 ;

Considérant que la commune de Namur est couverte par un Schéma de Développement Communal adopté le 24/09/2012;

Considérant que le bien jouxte une conduite de type FLUXYS ;

Considérant que la demande s'écarte du schéma de développement communal pour le motif suivant : densité supérieure à la densité recommandée ;

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 31/05/2021 au 14/04/2021 ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette annonce de projet ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- implantation des garages en limite de propriété ;
- les garages donnent un aspect monolithique exacerbé par le choix contrastant de couleur dans le crépi ;
- l'alignement arrière privera de soleil la terrasse du n° 6 et apportera une rupture disgracieuse ;
- l'architecture moderne de type "cubique" dénote avec l'ensemble de la rue et renforce l'impression de disproportion de la construction ;
- il convient de préciser que les toitures plates ne pourront jamais être utilisées comme des terrasses ;
- subir le moins possible des désagréments du chantier ;
- perte de luminosité ;
- perte d'ensoleillement ;
- aligner la façade arrière sur celle de l'habitation située au n° 6;

Considérant que l'avis de FLUXYS BELGIUM s.a., transmis en date du 08/04/2021, est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 12/11/2015 par le Collège communal de Namur pour un projet quasiment identique ;

Considérant que le bien dispose d'un accès à une voirie suffisamment équipée et aménagée; que la parcelle présente une contenance acceptable au regard du programme et des contenances des parcelles environnantes ;

Considérant que plusieurs constructions de la rue des Anges sont implantées sur des limites latérales de propriété ; que l'implantation d'un volume secondaire sans étage en limite parcellaire n'a rien d'incongru et est acceptable dans le contexte typologique local ;

Considérant que le recul par rapport à la limite latérale droite est similaire au recul de l'habitation voisine par rapport à la même limite de propriété ;

Considérant que la façade arrière dépasse d'à peine 50 cm la façade arrière de l'habitation située à droite ; que les constructions de la rue des Anges présentent des implantations et des profondeurs bâties très variées ; que la profondeur projetée est acceptable au regard des profondeurs des constructions existantes dans la rue ;

Considérant, par ailleurs, que la présence d'une canalisation Fluxys empêche d'avancer l'habitation vers la voirie ;

Considérant le caractère très hétérogène de la rue des Angès ; que les diverses typologies architecturales présentes dans la rue témoignent des différentes époques de construction ;

Considérant que la toiture plate participe à l'expression d'une architecture contemporaine; qu'elle est cohérente avec le jeu des volumes et la typologie des percements ;

Considérant que le gabarit de type R+1 s'inscrit dans les gabarits des constructions existantes dans la rue des Angès ;

Considérant que les toitures plates sont inaccessibles ;

Considérant que les teintes des matériaux projetés permettront d'intégrer le projet dans son environnement ;

Considérant qu'au vu de des implantations du projet et des habitations voisines, des dégagements latéraux et de l'orientation du terrain, le projet n'est pas de nature à porter préjudice à la qualité de vie du voisinage ;

Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire contenus dans le schéma ;

Considérant qu'au vu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

Considérant que le projet contribue à la gestion des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que l'article D.IV.5 du Code peut être appliqué ;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE :

Article 1 : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Alban CHAMBON est octroyé sous réserve de :

- respecter les conditions émises par Fluxys dans son avis du 08/04/2021 ;
- respecter les conditions émises par le Département des Voies Publiques dans son avis du 14/04/2021 ».

La décision est notifiée au bénéficiaire du permis par une lettre ne portant pas de mention de date. Elle est notifiée aux parties requérantes par une lettre du 19 août 2021.

8. Par un mail du 15 septembre 2021, l'administration communale écrit à l'architecte auteur du projet qu'une irrégularité a été constatée en ce qui concerne l'implantation du bâtiment par rapport à ce qui est prévu dans le plan, que le début des travaux ne peut donc pas être validé et qu'un permis « modificatif » est donc nécessaire.

Elle lui précise que deux pistes sont ouvertes :

- le collège communal sollicite la vérification de l'implantation par la cellule « géomètres » de la ville de Namur « (pas de délai légal à annoncer pour cette intervention, en fonction du planning du service) et ensuite un permis modificatif devra être introduit »;
- « abandon du permis actuel et dépôt d'un nouveau permis permettant de corriger les plans (solution qui pourrait être plus rapide que la précédente) ».

Le mail poursuit : « Pour rappel, qu'il s'agisse d'un permis modificatif ou d'un nouveau permis, la composition de dossier est identique et le délai d'instruction également, à savoir 20 jours pour analyser la complétude du dossier et 75 jours d'instruction (pouvant être prolongé de 30 jours) ».

9. Le 19 octobre 2021, Alban Chambon introduit auprès de l'administration communale une nouvelle demande de permis ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale à Bouge, rue des Angès, sur la parcelle cadastrée section C, n° 26m.

Le dossier administratif ne contenant pas les plans accompagnant cette nouvelle demande, il n'est pas possible au Conseil d'État de déterminer en quoi consiste précisément le projet.

Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 26 octobre 2021, lequel mentionne cette fois un délai de 115 jours. Il ne prévoit plus d'annonce de projet mais bien un avis demandé au fonctionnaire délégué.

La demande est envoyée au fonctionnaire délégué le 26 octobre 2021.

#### *IV. Recevabilité*

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

La partie adverse considère que le recours a perdu son objet dès lors que le courriel de la ville de Namur du 15 septembre 2021 offre deux possibilités au bénéficiaire du permis : ou bien, la vérification de l'implantation et puis le dépôt d'un permis modificatif, ou bien, l'abandon du permis actuel et le dépôt d'un nouveau permis.

Elle allègue que le bénéficiaire du permis a décidé de déposer une nouvelle demande de permis et, par conséquent, a décidé de renoncer (abandonner) le permis attaqué du 9 juillet 2021.

#### *IV.2. Examen*

Le bénéficiaire du permis attaqué a déposé le 19 octobre 2021 une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale à Bouge, rue des Angés, sur une parcelle cadastrée section C n° 26m.

Si dans son cadre IV le formulaire de demande renseigne, au titre des antécédents de la (nouvelle) demande entre autres le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 9 juillet 2021, le demandeur ne déclare pas y renoncer.

La partie adverse ne dépose pas d'autre document permettant de conclure à une renonciation expresse au bénéfice du permis d'urbanisme attaqué.

Or, l'article D.IV.93 du CoDT dispose comme suit :

- « § 1<sup>er</sup>. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.  
La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.
- § 2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.
- § 3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué ».

Il ne peut donc pas être présumé qu'en introduisant une nouvelle demande de permis, le demandeur a renoncé au permis attaqué et ce, même si un mail de la commune a évoqué la piste de l'abandon du permis actuel et le dépôt d'un nouveau permis.

Il semble qu'en l'espèce, des travaux sont déjà entamés en exécution du permis attaqué. Si le permis a été partiellement mis en œuvre, l'article D.IV.93 du CoDT ne permet pas une renonciation, à tout le moins sur ce qui a été mis en œuvre, et pour le surplus aucune renonciation ne peut se présumer du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

Par ailleurs, le permis du 9 juillet 2021 n'a pas été retiré par la partie adverse.

Le recours conserve son objet.

## *V. Débats succincts*

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que les moyens ne sont pas fondés.

## *VI. Deuxième moyen*

### *VI.1. Thèse des parties requérantes*

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article D.II.10 et D.IV.5 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et des prescriptions contenues au point 3.1.6.2. du schéma de structure communal (SDC), devenu schéma de développement communal, de Namur adopté le 23 avril 2012 et entré en vigueur le 24 septembre 2012, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs, de l'insuffisance dans les motifs et du défaut de motivation :

- en ce que l'acte attaqué relève l'existence d'un écart par rapport à la prescription du SDC relative à la densité, sans qu'il contienne de motivation adéquate pour le justifier ;
- alors que pour justifier adéquatement un écart aux prescriptions du SDC, l'acte attaqué devait, conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, d'une part, identifier les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme qui sont en cause et démontrer en quoi ils ne sont pas compromis et, d'autre part, exposer en quoi le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Les parties requérantes allèguent que le projet, qui se situe au SDC en zone d'ensembles résidentiels et habitat isolé (classe C), s'écarte de la prescription 3.1.6.2. du schéma de développement communal en ce qui concerne la densité sans que, d'une part, la partie adverse ait concrètement démontré en quoi les objectifs d'aménagement du territoire dans le schéma, qu'elle n'identifie pas, ne sont pas compromis et sans que, d'autre part, la partie adverse ait démontré que le projet n'opère pas de rupture par rapport au contexte paysager.

Sur ce dernier point, les parties requérantes soutiennent qu'il n'apparaît pas que le fonctionnaire délégué ait pris en compte la circonstance que le projet - qui

prévoit une architecture en crépi deux tons et des châssis gris ainsi que des toitures plates — doit s'implanter dans une rue qui présente uniquement d'anciennes habitations en pierres ou en briques toutes pourvues de toitures à versants.

## *VI.2. Examen*

1. L'article D.IV.5 du 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 ».

L'article D.IV.27 du même Code prévoit ce qui suit :

« Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, à un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13 ».

2. Ainsi, suivant l'article D.IV.5 précité du CoDT, les écarts aux prescriptions indicatives d'un schéma de développement communal (SDC) sont admis si l'autorité démontre, sur la base d'une motivation adéquate, que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans cet instrument et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

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

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, cartes d'affectation, guides ou permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

L'application de ces règles suppose évidemment que le permis s'écarte du schéma de développement communal.

3. En l'espèce, les parties requérantes affirment que le bien faisant l'objet du permis d'urbanisme attaqué est situé au schéma de développement communal en classe C, ce qui correspond à des ensembles résidentiels et à de l'habitat isolé, et s'écarte de l'article 3.1.6.2. de ce schéma.

Cette disposition est formulée comme suit :

- « • Dans les zones non bâties (100 m et plus le long d'une voirie) ou caractérisées par un habitat dispersé, la densité recommandée est de 0 à 7 logements/ha et équivalents logements.
  - ha brut comprenant la parcelle reprise en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural et l'espace public de desserte
  - 1 équivalent logement = 100 m<sup>2</sup> d'occupation autre que le logement et compatible avec celui-ci.

L'urbanisation de ces zones n'est pas interdite, mais leur densification n'est pas souhaitée.

Il est ici rappelé que l'affectation d'une parcelle en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural au plan de secteur est une condition nécessaire à son urbanisation mais nullement suffisante.

Ainsi, l'appréciation à apporter aux projets doit se fonder :

- d'une part, sur les dispositions réglementaires découlant de l'article 128, §§1 et 2, du CWATUPE imposant de refuser le permis d'urbanisme ou d'urbanisation ou de l'assortir de conditions particulières, dans le respect du principe de proportionnalité, des charges d'urbanisme éventuelles, s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées ;
  - d'autre part, sur les principes fondamentaux régissant la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire que sont le bon aménagement des lieux, l'intégration au cadre bâti et non bâti environnant, la prise en compte des circonstances urbanistiques et architecturales locales et l'impact du projet dans le paysage.
- Dans les zones situées dans les espaces périurbains, en extension de la zone urbaine, soit en franges des bourgades et villages, la densité recommandée tiendra

compte des caractéristiques paysagères et écologiques du contexte bâti et non bâti environnant.

A ce titre, il en découle qu'il est pertinent d'autoriser l'urbanisation d'une parcelle existante en contexte déjà bâti ne répondant pas au critère de densité de la classe C pour autant :

- qu'elle bénéficie d'un accès à une voie répondant aux impositions réglementaires d'équipement, d'aménagement et d'épuration des eaux usées précitées ;
- qu'elle présente une contenance acceptable eu égard tant au programme proposé qu'à la contenance des parcelles existantes dans la trame bâtie et non bâtie environnante ;
- que la ou les construction(s) préserve(nt) les caractéristiques paysagères et écologiques du contexte bâti et non bâti environnant ».

La demande de permis signale l'existence d'un écart à : « SDS – CLASSE C (0 à 7 Log/ha) ».

La décision attaquée considère que « la demande s'écarte du schéma de développement communal pour le motif suivant : densité supérieure à la densité recommandée ».

Or, pour que la prescription 3.1.6.2, alinéa 1<sup>er</sup>, qu'invoquent les parties requérantes, soit applicable, il faut que le bien se situe dans une zone non bâtie (100 mètres et plus le long d'une voirie) ou caractérisée par un habitat dispersé. Il ressort des pièces du dossier que dans la zone où elle se situe, seule la parcelle objet du permis attaqué est non bâtie et elle ne présente ni une largeur ni une profondeur de 100 mètres ou plus. Par ailleurs, le quartier ne peut être qualifié d'habitat dispersé. Partant, il n'est pas établi que le premier alinéa de la prescription précitée soit applicable au projet, sachant que c'est le seul qui prévoit une densité de 0 à 7 logements à l'hectare. Par conséquent, le projet ne nécessite pas d'écart au schéma de développement communal, anciennement schéma de structure communal, quant à la densité.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

## *VII. Premier moyen*

### *VII.1. Thèse des parties requérantes*

Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.16, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, D.IV.46, alinéa 1<sup>er</sup>, et D.IV.47, § 1<sup>er</sup>, du CoDT ainsi que l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes soutiennent qu'à la date de l'adoption de l'acte attaqué, le collège communal était l'autorité compétente pour ce faire.

Elles estiment que même lorsqu'il existe une commission communale ainsi qu'un schéma de développement communal (SDC) sur le territoire visé par le projet, le collège communal statue sur avis préalable et obligatoire du fonctionnaire délégué dans les cas où la demande de permis implique un écart au SDC, ce qui est le cas en l'espèce comme le soulignent tant la demande de permis que l'acte attaqué.

Elles soutiennent qu'en conséquence, en vertu de l'article D.IV.46, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°, du CoDT, le collège communal disposait d'un délai de 115 jours pour se prononcer sur la demande de permis, à dater du jour où il a envoyé l'accusé de réception.

Elles allèguent qu'à partir du moment où ledit accusé de réception est daté du 17 mars 2021, le collège communal de la ville de Namur disposait d'un délai expirant au plus tôt le 10 juillet 2021 pour prendre l'acte attaqué, de telle sorte que ce n'est qu'à partir du 11 juillet 2021 que, conformément à l'article D.IV.47, § 1<sup>er</sup>, du CoDT, le fonctionnaire délégué était saisi de la demande.

Elles concluent qu'en adoptant l'acte attaqué le 9 juillet 2021, le fonctionnaire délégué a excédé sa compétence.

## *VII.2. Examen*

### 1. L'article D.IV.46 du CoDT dispose comme suit :

« La décision du collège communal octroyant ou refusant le permis ou délivrant le certificat d'urbanisme n° 2 est envoyée au demandeur dans les délais suivants à dater du jour où le collège communal a envoyé l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 ou, à défaut, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer l'accusé de réception :

1° trente jours lorsque la demande ne requiert pas de mesures particulières de publicité, qu'aucun avis des services ou commissions visés à l'article D.IV.35 n'est sollicité et que l'avis facultatif du fonctionnaire délégué n'est pas sollicité ou que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas obligatoire;

2° septante-cinq jours lorsque :

- a) soit la demande requiert des mesures particulières de publicité;
- b) soit l'avis de services ou commissions visés à l'article D.IV.35 est sollicité;
- c) soit l'avis facultatif du fonctionnaire délégué est sollicité ou que l'avis du fonctionnaire délégué est obligatoire;

3° cent quinze jours lorsque l'avis facultatif du fonctionnaire délégué est sollicité ou que l'avis du fonctionnaire délégué est obligatoire et que :

- a) soit la demande requiert des mesures particulières de publicité;
- b) soit l'avis de services ou commissions est sollicité.

Le jour où le collège communal envoie sa décision au demandeur, il l'envoie également au fonctionnaire délégué. Il envoie une copie de la décision à l'auteur de projet.

Les délais visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être prorogés de trente jours par le collège communal.

La décision de prorogation est envoyée, selon le cas, dans le délai de trente, septante-cinq ou cent quinze jours au demandeur, à son auteur de projet et au fonctionnaire délégué.

L'envoi mentionne les personnes à qui la décision est notifiée ».

L'article D.IV.47 du même Code dispose comme suit :

« § 1<sup>er</sup>. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais visés aux articles D.IV.46, D.IV.62, § 3, alinéa 2, et § 4, alinéa 4, et qu'il n'a pas sollicité l'avis obligatoire ou facultatif du fonctionnaire délégué, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande.

Le fonctionnaire délégué envoie sa décision simultanément au demandeur et au collège communal dans les quarante jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au collège communal pour envoyer sa décision. Il envoie une copie de la décision à l'auteur de projet. Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité doivent être effectuées ou si des avis doivent être sollicités. Le fonctionnaire délégué envoie la décision de prorogation dans le délai de quarante jours simultanément au demandeur et au collège communal. Il envoie une copie de la décision de prorogation à l'auteur de projet.

A défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué au demandeur dans le délai imparti, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n° 2 est réputé défavorable et le Gouvernement est saisi de la demande.

§ 2. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais visés aux articles D.IV.46, D.IV.62, § 3, alinéa 2, et § 4, alinéa 4, la proposition de décision contenue dans l'avis exprès du fonctionnaire délégué vaut décision. Celle-ci est envoyée par le fonctionnaire délégué simultanément au demandeur et au collège communal dans les trente jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au collège communal pour envoyer sa décision. Le fonctionnaire délégué envoie une copie de la décision à l'auteur de projet.

A défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué au demandeur dans le délai imparti, le Gouvernement est saisi de la demande.

§ 3. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision dans les délais visés aux articles D.IV.46, D.IV.62, § 3, alinéa 2, et § 4, alinéa 4, et que le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé son avis obligatoire ou facultatif dans le délai visé à l'article D.IV.39, § 1<sup>er</sup>, le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n° 2 est réputé défavorable et le Gouvernement est saisi de la demande.

§ 4. Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans le délai imparti, il lui restitue le montant perçu au titre de frais de dossier ».

2. Pour que le délai de cent quinze jours visé à l'article D.IV.46, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, précité, soit applicable, il faut à la fois que, l'avis facultatif du fonctionnaire

délégué soit sollicité ou que l'avis du fonctionnaire délégué soit obligatoire, et que la demande requière des mesures particulières de publicité.

La demande de permis a été soumise à annonce de projet conformément à l'article R.IV.40-2, § 1<sup>er</sup>, 2°, du CoDT.

En revanche, l'avis facultatif du fonctionnaire délégué n'a pas été recueilli et il résulte de l'examen du deuxième moyen que l'avis du fonctionnaire délégué n'était pas obligatoire en vertu de l'article D.IV.16, 2°, du CoDT.

Il s'ensuit que l'article D.IV.46, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, précité, est applicable et que le collège communal disposait donc d'un délai de septante-cinq jours pour statuer sur la demande de permis. L'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré le 17 mars 2021 de telle sorte que le délai précité venait à expiration le lundi 31 mai 2021, soit bien avant l'adoption de l'acte attaqué le 9 juillet 2021, le fonctionnaire délégué ayant été saisi en application de l'article D.IV.47, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT, précité.

Le premier moyen n'est pas fondé.

### *VIII. Troisième moyen*

#### *VIII.1. Thèse des parties requérantes*

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'effet utile de l'annonce de projet ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs, de l'insuffisance dans les motifs et du défaut de motivation.

Dans une première branche, les parties requérantes constatent que l'acte attaqué fait apparaître que « le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural » et qu'il « contribue à la gestion des paysages bâtis ou non bâtis », sans que ces considérations soient motivées, alors que, selon elles, le projet s'inscrit en totale rupture par rapport au contexte architectural existant.

Dans une seconde branche, elles affirment que les habitations voisines isolées, et donc similaires au projet, existantes dans la rue ne sont pas situées sur les limites latérales de propriété alors que l'acte attaqué autorise celui-ci à s'implanter

sur une des limites parcellaires en soutenant que d'autres constructions de la rue se situeraient sur des limites latérales de propriété.

Dans les développements de la première branche, elles allèguent, photographies à l'appui, que la zone dans laquelle s'implante le projet est caractérisée par d'anciennes habitations en pierres ou en briques et toutes pourvues de toits à versants alors que le projet prévoit, quant à lui, une architecture « contemporaine par une volumétrie avec toitures plates » et des matériaux de parement « en crépis de 2 tons (pour diviser les volumes), châssis de ton gris ».

Elles soutiennent qu'aucun motif de l'acte attaqué ne permet de comprendre en quoi le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone et en quoi il participe à la gestion du paysage existant alors même qu'il s'inscrit justement en rupture avec la typologie architecturale existante dans la rue.

Elles critiquent les motifs suivants de l'acte attaqué :

- « considérant le caractère très hétérogène de la rue des Angès ; que les diverses typologies architecturales présentes dans la rue témoignent des différentes époques de construction » ; ce motif ne fait, selon elles, que constater un contexte existant partant du postulat que les constructions sont de différentes époques mais il ne permet aucunement de justifier l'intégration d'une construction qui sera manifestement différente de tous les autres bâtiments de la rue (qui présentent tous le même type de toiture et de matériaux à la différence du projet) ;
- « que la toiture plate participe à l'expression d'une architecture contemporaine ; qu'elle est cohérente avec le jeu des volumes et la typologie de construction » ; elles affirment que ce motif — qui vise l'appréciation du projet en lui-même et non son appréciation au regard de l'environnement dans lequel il s'inscrit — ne permet pas de comprendre en quoi cette « architecture » correspond au bon aménagement des lieux alors que la rue présente uniquement des constructions dont les toitures sont à versants et qu'à l'inverse, l'acte attaqué contient une erreur manifeste d'appréciation en considérant qu'une toiture plate est « cohérente » avec « la typologie de construction » des habitations voisines, lesquelles ont des toitures à versants ;
- « que les teintes des matériaux projetés permettront d'intégrer le projet dans son environnement » ; elles jugent ce motif stéréotypé et ne permettant pas de comprendre en quoi les teintes en crépis de deux tons et les châssis gris projetés

s'intégreront dans un environnement présentant des maisons en pierres et en briques.

Elles ajoutent que le fonctionnaire délégué était d'autant plus tenu de motiver l'acte attaqué à cet égard dès lors qu'elles ont, dans le cadre de leur réclamation, identifié que « le choix d'une architecture moderne de type cubique dénote avec l'ensemble de la rue ».

Dans les développements de la seconde branche, elles affirment que la rue des Anges est caractérisée, d'une part, par des habitations mitoyennes - qui se trouvent donc par définition sur les limites de propriété - et, d'autre part, par des habitations isolées, à l'instar de ce que prévoit le projet. Elles font observer qu'en revanche, les habitations isolées voisines du projet ne sont pas situées sur les limites latérales des parcelles sur lesquelles elles s'implantent.

Elles ajoutent qu'à défaut de motifs pertinents et exacts sur ce point, elles ne sont pas en mesure de comprendre les raisons permettant de considérer que la construction litigieuse peut être autorisée, au regard du bon aménagement des lieux, sur la limite de leur propriété.

## *VIII.2. Examen*

### *Sur la première branche*

1. L'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative. L'opportunité de l'action administrative échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité, raisonnable et prudente, placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Il n'appartient par ailleurs pas au Conseil d'Etat, au contentieux de l'excès de pouvoir, d'intervenir comme arbitre de conceptions différentes ou de substituer son appréciation de l'opportunité de prendre une décision à celle que l'autorité a portée.

Enfin, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

## 2. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« [...] »

Considérant le caractère très hétérogène de la rue des Angès ; que les diverses typologies architecturales présentes dans la rue témoignent des différentes époques de construction ;

Considérant que la toiture plate participe à l'expression d'une architecture contemporaine; qu'elle est cohérente avec le jeu des volumes et la typologie des percements ;

Considérant que le gabarit de type R+1 s'inscrit dans les gabarits des constructions existantes dans la rue des Angès ;

Considérant que les toitures plates sont inaccessibles ;

Considérant que les teintes des matériaux projetés permettront d'intégrer le projet dans son environnement ;

Considérant qu'au vu de des implantations du projet et des habitations voisines, des dégagements latéraux et de l'orientation du terrain, le projet n'est pas de nature à porter préjudice à la qualité de vie du voisinage ;

Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire contenus dans le schéma ;

Considérant qu'au vu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

[...] ».

Force est de constater que le permis d'urbanisme attaqué est motivé en la forme en ce qui concerne l'aspect architectural du projet. Il constate ainsi le caractère très hétérogène des constructions dans la rue des Angès sans que les parties requérantes démontrent que ce motif est entaché d'une erreur de fait. Elles se bornent à affirmer que les maisons voisines présentent toutes le même type de toitures et de matériaux. Or une intégration au cadre bâti et non bâti ne suppose pas nécessairement une identité d'architecture ou d'implantation par rapport au voisinage existant, pourvu qu'une certaine harmonie soit maintenue.

Si l'introduction d'une architecture différente dans un contexte caractérisé par sa cohérence ou faisant l'objet d'une protection juridique peut dans certains cas induire un effet de rupture peu compatible avec le bon aménagement des lieux lorsque l'intégration du projet dans son environnement n'a pas été étudié avec soin, il n'en va pas nécessairement de même lorsque le contexte architectural est très hétérogène.

En l'espèce, les parties requérantes ne démontrent pas qu'un projet relevant d'une architecture contemporaine avec toiture plate et parement en crépi, alors que le voisinage serait caractérisé par des habitations en pierres ou en briques pourvues de toitures à versants, dénature le caractère architectural du quartier ou dévalorise l'environnement. Elles ne précisent pas en quoi les différences architecturales qu'elles relèvent sont préjudiciables *in concreto* à cet environnement dont elles ne contestent pas sérieusement le caractère disparate.

Par ailleurs, elles ne sont pas fondées à reprocher à l'acte attaqué de ne pas énoncer les motifs de ses motifs.

3. Dans leur réclamation du 12 avril 2021, elles écrivaient ce qui suit :

« Le choix d'une architecture moderne de type " cubique " dénote avec l'ensemble de la rue et renforce l'impression de disproportion de la construction. Nous sommes convaincus qu'il est possible d'apporter une construction moderne dans la rue en étudiant l'intégration du projet. Si le demandeur souhaite poursuivre sur une demande en toiture plate, nous voulons que le permis stipule que ces toitures ne pourront jamais être utilisées (maintenant ou plus tard) comme des terrasses. En effet, une telle utilisation anéantirait toute intimité dans notre propriété dont nous ne pourrions-nous protéger même avec un brise-vue».

Elles ne précisent cependant pas en quoi le choix d'une architecture contemporaine « cubique » détonne concrètement dans l'ensemble de la rue. Sur le vu des dimensions du projet, même en rapport avec l'étroitesse de la parcelle, que l'auteur de l'acte attaqué considère cependant présenter une contenance acceptable, il n'est pas établi que le choix de l'architecture soit susceptible de renforcer « l'impression de disproportion de la construction ». Elles n'indiquent pas non plus sur quels points particuliers l'intégration « dans la rue » du projet de construction moderne aurait dû être davantage étudiée.

Enfin, le permis d'urbanisme énonce de manière explicite que les toitures plates seront inaccessibles.

Par conséquent, la première branche n'est pas fondée.



### *Sur la seconde branche*

4. Dans leur réclamation, les parties requérantes faisaient grief au projet d'implanter le bâti à la limite de leur propriété alors que, de ce côté de la rue, l'ensemble des maisons présente une implantation centrée avec un passage verdoyant à gauche et à droite du bâti.

Le fonctionnaire délégué a estimé, dans le permis attaqué, que « plusieurs constructions de la rue des Angès sont implantées sur des limites latérales de propriété; que l'implantation d'un volume secondaire sans étage en limite parcellaire n'a rien d'incongru et est acceptable dans le contexte typologique local ».

Il n'est pas contesté que des maisons sont implantées en limites latérales de propriété de l'autre côté de la rue des Angès. Le fait qu'il s'agisse de maisons mitoyennes ne dément pas le constat. Le fonctionnaire délégué n'a pas commis d'erreur au sujet de l'existence dans cette rue de maisons « isolées » implantées sur des limites parcellaires.

Par ailleurs, seul un garage du projet est implanté le long de la limite mitoyenne sur une profondeur de 7,60 mètres sur un seul niveau sans ouverture de baies vers la propriété des parties requérantes.

Enfin, l'acte attaqué précise que l'implantation de ce garage sur la limite mitoyenne n'est pas « incongrue », ce qui permet aux parties requérantes de comprendre pourquoi le fonctionnaire délégué a estimé qu'elle n'était pas contraire au bon aménagement des lieux. Celles-ci ne démontrent pas qu'une telle appréciation est entachée d'une erreur manifeste.

Par conséquent, la seconde branche n'est pas fondée.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

Les conclusions du rapport peuvent en conséquence être suivies.

### *IX. Indemnité de procédure*

La partie adverse 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<sup>er</sup>.**

La requête en annulation est rejetée.

**Article 2.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

**Article 3.**

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge des parties requérantes à concurrence de la moitié chacune.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de la moitié chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le 11 mars 2022 par :

Anne-Françoise Bolly,  
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly