

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 253.552 du 22 avril 2022

A. 226.252/XIII-8479

En cause : **TOURNAY** Thierry,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

la Commune de Ham-sur-Heure.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 septembre 2018, Thierry Tournay demande, d'une part, l'annulation de la décision du collège communal de Ham-sur-Heure du 3 mai 2018 d'octroyer un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame Sedonati en vue de la transformation et de l'extension d'une habitation sise allée de la Charmille, 14 à Ham-sur-Heure, parcelle cadastrée 1^{ère} division, section B, n° 286g2 et, d'autre part, la suspension de l'exécution de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 3 octobre 2018, Thierry Tournay a sollicité la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de la même décision.

Un arrêt n° 242.629 du 11 octobre 2018 a rejeté la demande de suspension et réservé les dépens.

La partie requérante a sollicité la poursuite de la procédure le 17 octobre 2018.

Un mémoire ampliatif a été déposé.

M. Yves Delval, 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 à la partie adverse le 7 mai 2021.

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé une note le 14 septembre 2021 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14^{quinq}ies de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Par une lettre du 27 septembre 2021, le greffe a notifié à la partie adverse que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué à moins qu'elle ne demande, dans un délai de quinze jours, à être entendue.

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. Mise en œuvre de la procédure abrégée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

L'article 30 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

La partie adverse n'a pas sollicité la poursuite de la procédure et aucune des parties n'a souhaité être entendue.

L'auditeur rapporteur a en conséquence demandé la mise en œuvre de l'article 14^{quinq}ies du règlement général de procédure.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, il revient dès lors d'apprécier si le moyen unique, qui a été considéré comme fondé par le rapport de l'auditeur rapporteur, justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure abrégée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

V. Examen du moyen unique

Le requérant prend un moyen unique de la violation « de l'article D.II.24, alinéa 2 du CoDT; de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration; du devoir de minutie; et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Il expose qu'il ressort des plans et de l'acte attaqué que le projet vise l'implantation d'un bureau professionnel avec un salle d'attente. Selon l'article D.II.24, alinéa 2 du Code du développement territorial (CoDT), les activités de service doivent être compatibles avec le voisinage. Or, le dossier administratif ne comporte aucune pièce ni aucune précision sur les nuisances de l'activité projetée et la motivation de l'acte attaqué est muette à cet égard. Il précise que le projet peut entraîner des troubles de stationnement ou des nuisances sonores liées au charroi et que deux des quatre emplacements de stationnement prévus resteront affectés aux bénéficiaires de l'acte attaqué. Il estime que la partie adverse a ainsi commis une erreur manifeste d'appréciation.

Il estime que le projet autorisé ne s'intègre pas au cadre bâti existant qui présente une homogénéité indéniable puisque les bâtiments présentent presque exclusivement le gabarit rez + combles et toiture à deux versants. Aucun ne présente un volume secondaire en façade avant et celui autorisé présente en outre un gabarit plus important que le volume principal ce qui rend la lecture de l'immeuble difficile. L'acte attaqué ne peut ainsi affirmer que le projet ne nuit pas au caractère architectural de la zone.

Il expose également que la baie prévue au 1^{er} étage surplombe largement la toiture actuelle de sorte qu'elle permet de larges vues directes sur sa chambre et son jardin alors que cela n'est pas le cas actuellement. Si cette vue semble respecter les distances prévues par les articles 678 et 679 du Code civil, l'acte attaqué est muet à cet égard alors qu'une analyse était nécessaire. La partie adverse ne pouvait pas considérer, sans la moindre analyse, que le projet n'est pas susceptible d'engendrer un trouble anormal du voisinage au niveau des vues qu'il engendre.

Dans son rapport, l'auditeur rapporteur considère que ce moyen est fondé dans les termes suivants :

« Le projet autorisé comporte une salle d'attente et un bureau. Il n'a donc pas pour objet uniquement la résidence mais au moins en partie une activité de service.

Comme le relève l'arrêt n°245.211 du 19 juillet 2019 :

“ L'article D.II.24 du CoDT est rédigé comme suit :

- ‘ La zone d’habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d’artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d’équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu’ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu’ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics’.

Bien que principalement destinée à la résidence, la zone d'habitat est une zone multifonctionnelle. Les activités et installations autres que résidentielles sont cependant limitativement énumérées et ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à deux conditions cumulatives : d'une part, elles ne peuvent pas mettre en péril la destination principale - résidentielle - de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage. Ainsi, tandis que la première restriction s'opère in abstracto, la seconde requiert quant à elle une appréciation *in concreto* au vu non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité non résidentielle qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.”

La définition de la zone d’habitat de l’article D.II.24 précité est identique à celle de l’article 26 du CWATUP et les exigences de motivation sont similaires. La jurisprudence relative à l’article 26 demeure ainsi pertinente. Comme le relevait l’arrêt n° 233.830 du 15 février 2016, il faut pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs que les motifs reflètent à suffisance que la partie adverse a analysé la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat.

L’acte attaqué n’est pas motivé à cet égard. En effet, sa motivation consiste à relever les caractéristiques du projet et à affirmer : “que l’objet de la demande ne nuit nullement à la destination générale de la zone ni à son caractère architectural”. Or, la compatibilité du projet avec le voisinage ne se limite pas au caractère architectural.

Par ailleurs, tel que rédigé le motif fait référence au caractère architectural de la zone et ne vise pas le voisinage immédiat.

Par conséquent, le moyen unique est fondé ».

La partie adverse n’a pas demandé la poursuite de la procédure dans le délai imparti et s’est abstenue de déposer un dernier mémoire pour contester le point de vue développé dans le rapport de l’auditeur. Elle n’a pas non plus demandé à être entendue.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de se rallier à la position exposée dans le rapport de l’auditeur rapporteur.

Le moyen unique est fondé. Il justifie l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14^{quienes} du règlement général de procédure.

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

Article 1^{er}.

La décision du collège communal de Ham-sur-Heure du 3 mai 2018 d'octroyer un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame Sedonati en vue de la transformation et de l'extension d'une habitation sise allée de la Charmille, 14 à Ham-sur-Heure, parcelle cadastrée 1^{ère} division, section B, n° 286g2 est annulée.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, et la contribution de 40 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 22 avril 2022 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay