

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

n^o 254.544 du 21 septembre 2022

A. 233.953/XIII-9316

En cause : **TISON** Christofer,
ayant élu domicile chez
M^e Fabrice EVRARD, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la commune de Gerpennes, représentée
par son collègue communal.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 24 juin 2021, Christofer Tison demande l'annulation de « la décision d'octroi du permis d'urbanisme, délivré par la Commune de Gerpennes le 19 avril 2021 à Monsieur et Madame Bancatello-Tirolo, ayant pour objet la construction d'une habitation sise à [...] Gerpennes, Rue de la Petite Taille s/n, sur une parcelle cadastrée Gerpennes, 5^{ème} Division Villers-Poterie, Section A, n^o 116M ».

II. Procédure

Un mémoire ampliatif a été déposé par la partie requérante.

M. Laurent Jans, 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 4 mars 2022.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé une note le 14 avril 2022 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 26 avril 2022, 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} 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.

IV. Examen du moyen unique

Dans le moyen unique, pris de la violation des articles D.IV.5, D.IV.26 et D.IV.27 du CoDT, du permis d'urbanisation Manniette, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction et de l'insuffisance dans les motifs, des principes généraux de bonne administration, empêchant le revirement d'attitude, du principe de bon aménagement des lieux et de l'erreur manifeste d'appréciation, la partie requérante rappelle, sous une deuxième branche, que l'article D.IV.5 du CoDT prévoit qu'

« Un permis peut s'écarter [...] d'un schéma de développement communal 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 ».

Elle relève que cette disposition impose à l'autorité saisie d'une demande supposant des écarts à un schéma à valeur indicative, de s'assurer que celle-ci respecte les conditions qui y sont visées, examen qui oblige notamment les autorités concernées à déterminer les objectifs à valeur indicative du schéma, et fait valoir que la jurisprudence du Conseil d'État indique à cet égard que : « La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, imposée par l'article D.IV.5, 1°, du CoDT implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ces prescriptions » (C.E., n° 241.463, 9 mai 2018, *Nicosia*). Elle souligne que cette disposition impose également à l'autorité d'expliquer adéquatement et suffisamment en quoi l'écart participe à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis.

En l'espèce, la partie requérante fait valoir que le permis d'urbanisation prévoit en son point II « implantation », s'agissant des dégagements latéraux, que « Dans la zone de bâtisse : distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle : 0 m, c'est-à-dire en mitoyenneté ou 4 m minimum », et relève que les prescriptions graphiques relatives au lot n° 7 confirment cette option architecturale. Or, le permis attaqué implique un dégagement de 1 mètre 55 côté sud (soit le lot n° 6) et de 3 mètres côté nord (soit du côté de la partie requérante).

Elle estime que pour s'assurer du caractère admissible de l'écart, la partie adverse aurait dû vérifier la compatibilité du projet avec les objectifs d'aménagement du territoire ou d'urbanisme découlant du permis d'urbanisation, alors que, d'une part, la partie adverse n'a procédé à aucun examen permettant de dégager lesdits objectifs du permis d'urbanisation, ce qui s'imposait dès lors que ledit permis d'urbanisation n'expose pas expressément ses objectifs d'aménagement, et que, d'autre part, le permis d'urbanisation Manniette établit comme objectif d'aménagement du territoire et d'urbanisme le maintien entre l'ensemble bâti et les limites parcellaires, un dégagement latéral permettant de garantir un certain ordre ouvert vers le paysage. Elle fait valoir que cet objectif découle, d'une part, de l'avis du fonctionnaire délégué qui mentionne que « l'ordre ouvert est maintenu entre chaque lot », et, d'autre part, des considérants suivants du permis d'urbanisation : « Considérant la configuration des lieux; que la caractéristique essentielle des lieux est donnée par le caractère relativement verdoyant des lieux; que le contexte existant présente globalement des qualités d'équilibre et d'homogénéité, laissant des larges

espaces ouverts sur le paysage ». Elle fait valoir que dès lors que le dégagement latéral est de 1 mètre 55 côté sud et de 3 mètres côté nord, les ouvertures paysagères sont assurément limitées et que la circonstance que l'ordre bâti reste ouvert n'empêche pas de constater que les objectifs sont mis en péril par le projet, compte tenu de la faible distance qui sépare l'habitation projetée des 2 habitations voisines et de l'impression de densification qui en résultera, d'autant plus que l'ouverture paysagère permet aux usagers de la rue de la Petite Taille d'avoir une vue sur une large parcelle inconstructible située derrière le corps bâti.

Elle estime que la partie adverse devait octroyer un projet qui respecte un dégagement important de part et d'autre de la bâtisse principale à construire, comme l'estime le fonctionnaire délégué qui considère que les objectifs d'aménagement du territoire seraient pleinement respectés si la bâtisse était différemment implantée, et qu' « il suffirait de déplacer l'ensemble de la construction projetée vers la gauche pour obtenir des dégagements équivalents de +/- 2,25 m minimum ». Or, en considérant que l'implantation retenue est conforme aux objectifs d'aménagement pour les seuls motifs que le projet permettra de sauvegarder le dallage de l'habitation située au sud et que le dégagement proposé par le fonctionnaire délégué « risque de compromettre l'accès à l'arrière de la parcelle dans le cadre d'aménagements futurs et également de rapprocher inutilement la maison de la propriété voisine », la partie requérante estime que la partie adverse a adopté une motivation qui n'est ni suffisante ni adéquate pour octroyer l'écart au regard de la première condition fixée dans l'article D.IV.5 du CoDT, et qu'en toute hypothèse, il n'est pas démontré que le projet respecterait les objectifs d'aménagement du territoire ou d'urbanisme du permis d'urbanisation Manniette.

La partie requérante estime que le permis attaqué est tout aussi laconique sur la deuxième condition de l'article D.IV.5, relatif à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis, puisqu'il expose que « le projet n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux ni son caractère architectural; que le Collège est favorable à l'écart concernant l'implantation de l'habitation [qui] est acceptable », dans une formule stéréotypée qui ne permet pas de comprendre en quoi le projet participerait à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Sous une troisième branche, la partie requérante indique que selon le Conseil d'État :

« Le bon aménagement des lieux est une notion évolutive qui se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence

inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié ».

De même, les motifs justifiant l'octroi d'un permis d'urbanisme doivent être particulièrement circonstanciés lorsque ledit permis procède d'un revirement d'attitude.

En l'espèce, la partie requérante rappelle que la prescription VII « matériaux de construction » du permis d'urbanisation impose que :

« Les murs sont exécutés au moyen soit de briques de terre cuite de ton uniforme rouge, rouge orangé, avec rejointoyage de ton moyen; soit en briques de terre cuite peintes ou enduites de ton blanc, blanc cassé, beige clair. Les linteaux de baies doivent être de même nature que le matériau de parement ou en pierre bleue (les linteaux en bois sont exclus). De larges baies vitrées peuvent être intégrées à la construction pour un volume secondaire de type véranda, en harmonie avec l'architecture de l'habitation.

(...).

Les matériaux de toiture sont soit la tuile de terre cuite de ton rouge ou rouge orangé (les tuelles vernissées sont interdites), soit des ardoises naturelles, soit des ardoises artificielles de format et de teinte les plus proches des ardoises naturelles, soit dans le cas de petits éléments de toitures plates, des revêtements de type asphaltique, zinc ou toiture verte, soit des parties transparentes ou translucides intégrées à la toiture.

Les matériaux des menuiseries doivent être soit en bois naturel, soit de couleur blanche, grise, verte ou bleue ».

Elle relève que l'acte attaqué indique que les matériaux employés sont des tuiles de teinte foncée, des menuiseries en aluminium laqué foncé et des briques de teinte grise et que cet écart n'était pas acceptable afin « de garder une continuité sur l'ensemble des deux lotissements » alors que, pour une raison qui ne s'explique pas - et qui procède d'un revirement d'attitude -, la partie adverse admet dans le dispositif de l'acte attaqué que « la construction projetée présente une tonalité uniforme de brique grise sans nuances d'éléments à éléments ».

La partie requérante estime que cette dichotomie en termes d'appréciation ne se comprend pas et que la partie adverse a, semble-t-il, été séduite par la justification émise par le fonctionnaire délégué à savoir que « cela se justifie par le fait qu'au vu du caractère hétéroclite du cadre bâti (voir reportage photographique), le projet n'est pas de nature à lui nuire ; qu'une condition s'impose », ce qui est d'autant plus curieux que cette dernière ne s'est pas ralliée à l'avis du fonctionnaire délégué (estimant, pour rappel, que l'implantation de l'habitation telle que sollicitée par les demandeurs de permis ne devaient pas

présenter des dégagements latéraux identiques de part et d'autre de l'habitation). Elle objecte par ailleurs qu'aucun élément du dossier - hormis l'affirmation péremptoire du fonctionnaire délégué basée sur le reportage photographique dressé à l'appui de la demande - ne démontre que le bâti actuel présenterait un caractère hétéroclite. Elle estime encore que ce revirement de la partie adverse ne se comprend pas et ne se justifie pas non plus dès lors qu'aucun examen de compatibilité du projet avec le principe du bon aménagement des lieux n'a été réalisé par la partie adverse.

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

« Sur la deuxième branche du moyen, l'acte attaqué mentionne que le bien sur lequel doit prendre place le projet litigieux "constitue le lot n° 7 du permis d'urbanisation '2009.2 Maniette.'»

Il mentionne par après que le lotissement impose de construire en mitoyenneté ou à 4 mètres de la limite, et relève que le projet prévoit un dégagement d'1,55 mètre côté sud et 3 mètres côté nord. Dans son avis, reproduit dans l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué relevait également que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du permis d'urbanisation notamment pour le motif de ce que "l'implantation de la construction avec des dégagements latéraux de 1,55 et 3,00 m (est) inférieur aux 4m prescrits." Dans les prescriptions urbanistiques régissant le lotissement, jointes à la requête, il est en effet prévu, sous le titre II "Implantation", ce qui suit :

“ Dégagements latéraux :

Dans la zone de bâtisse : distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle : 0 mètre, c'est-à-dire en mitoyenneté ou 4 mètres minimum.”

L'acte attaqué motive l'acceptation de cet écart du côté droit en mentionnant que "le petit dégagement côté droit évitera les désagréments occasionnés par la nouvelle construction". Il indique également en fin de motivation que la condition de modifier l'implantation, formulée par le fonctionnaire délégué, et visant à "obtenir des dégagements équivalents de +/- 2,25m minimum", risque de compromettre l'accès à l'arrière de la parcelle dans le cadre d'aménagements futurs et également de rapprocher inutilement la maison de la propriété voisine. Dès lors qu'il ne suit pas l'avis du fonctionnaire délégué sur ce point, faut-il estimer que même à considérer que l'auteur de l'acte attaqué aurait par ailleurs fait siens les motifs contenus dans cet avis, ce qui est contesté, tel ne peut en tout cas pas être le cas du motif portant sur l'implantation du projet, et son écart.

L'article D.IV.5 du Code du développement territorial prévoit que :

“ D.IV.5. 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.”

En l'espèce, il ne ressort pas des motifs de l'acte attaqué rappelés ci-avant que son auteur aurait envisagé l'écart résultant du projet de construction et portant sur l'implantation de celle-ci au regard des terrains mitoyens, au regard des objectifs d'urbanisme ressortant du permis d'urbanisation, ni davantage au regard de la protection et de l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis. Les seuls motifs de l'acte attaqué consistent en des justifications portant sur des convenances personnelles au demandeur (accès à l'arrière de sa parcelle) et à la propriété côté sud (éviter les désagréments occasionnés par la nouvelle construction). À cet égard, l'on relèvera que [ces] deux préoccupations exprimées dans l'acte attaqué seraient mieux rencontrées en prévoyant de laisser 4 mètres de chaque côté de la construction, soit en respectant la norme du permis d'urbanisation.

Par ailleurs, bien que, pour les raisons exposées ci-dessus, il ne faille pas tenir compte de la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué, l'on relèvera toutefois que celle-ci n'est pas davantage développée au vu des exigences de l'article D.IV.5, précité. En effet, après avoir rappelé que l'objectif du lotissement est de maintenir entre l'ensemble bâti et les limites parcellaires un dégagement latéral de 4 mètres minimum, et estimé que cet objectif n'était pas remis en cause par les dégagements réduits à 1,55 et 3,00 mètres, l'avis mentionne simplement que l'ordre ouvert est maintenu entre chacun des lots, sans davantage examiner la pertinence des ouvertures réduites du projet au vu des objectifs d'urbanisme et d'aménagement des paysages bâtis et non bâtis inhérents au permis d'urbanisation et à sa condition de maintien d'un dégagement latéral de 4 mètres minimum, sauf construction mitoyenne.

Il résulte de ce qui précède que le moyen en sa seconde branche et en tant qu'il est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 [relative à] la motivation formelle des actes administratifs apparaît fondé.

La troisième branche du moyen apparaît également fondée dans la mesure où l'acte attaqué contient une contradiction dans ses motifs. En effet, dans le corps de celui-ci, son auteur mentionne que “l'écart visant le placement d'une brique de teinte grise n'est pas acceptable afin de garder une continuité sur l'ensemble des deux lotissements 1L-24 et 2009/2)”, alors que le dispositif de l'acte attaqué prévoit que “la construction projetée présente une tonalité uniforme de briques grises sans nuances d'éléments à éléments;”.

Partant, le moyen en ses deuxième et troisième branche apparaît fondé.

Celles-ci suffisent à pouvoir conclure à l'annulation de l'acte attaqué.

Il n'y a pas lieu d'examiner la première branche du moyen ».

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 en ses deuxième et troisième branches. Il justifie l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14^{quini}es du règlement général de procédure.

V. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La décision d'octroi du permis d'urbanisme, délivré par la commune de Gerpinnes le 19 avril 2021 à Monsieur et Madame Bancatello-Tirolo, ayant pour objet la construction d'une habitation sise à Gerpinnes, rue de la Petite Taille s/n, sur une parcelle cadastrée Gerpinnes, 5^{ème} Division Villers-Poterie, Section A, n° 116M est annulée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

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 de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

Colette Debroux,
Nathalie Roba,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie Roba

Colette Debroux