

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

n° 256.308 du 19 avril 2023

A. 236.200/XIII-9617

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

contre :

la ville de Binche,
représentée par son collègue communal.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 avril 2022, Cécile Cubeta demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 31 janvier 2022 par laquelle le collège communal de la ville de Binche délivre à Éric Piergallini un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un garage sur un bien sis rue du Mazy n° 108 à Ressaix (Binche) et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 21 mars 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 13 avril 2023.

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

M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie requérante, a été entendu en ses observations.

M^{me} Vinciane Franck, 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

1. Le 25 novembre 2021, Éric Piergallini introduit auprès de la ville de Binche une demande de permis d'urbanisme pour construire un garage sur un bien sis rue du Mazy n° 108 à Binche et cadastré division 2, section B, n° 320 R2.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies. Au guide communal d'urbanisme (GCU) de 2015, il est inscrit en aire de bâtisse en ordre continu.

Le projet présente une longueur de 10 mètres, une largeur de 4 mètres et une hauteur variant de 3,80 mètres à 4 mètres, sous un toit plat. Il s'écarte des prescriptions du GCU sur les points suivants :

- disposition A.2.2.1 suivant laquelle « un volume annexe est autorisé hors zone capable de bâtisse et ne peut être consacré au garage »;
- disposition A.2.3 suivant laquelle « la hauteur des annexes est de 3 mètres hors tout, dans les cas de toiture du type plate-forme ou à faible pente ».

La partie requérante est la propriétaire de l'immeuble voisin du projet par l'arrière situé rue des Grands Bureaux n° 2. Cette propriété est enclavée et bénéficie d'une servitude de passage qui grève le terrain du demandeur de permis.

2. Le 17 décembre 2021, la commune accuse réception d'un dossier complet.

3. Du 3 au 17 janvier 2022, une annonce de projet a lieu en application de l'article D.IV.40 du Code du développement territorial (CoDT).

Au cours de celle-ci, la partie requérante introduit une réclamation, synthétisée comme il suit dans l'acte attaqué :

- « • selon le réclamant, l'écart concernant le point "A.2.2.1. : un volume annexe est autorisé hors zone capable de bâtisse et ne peut être consacré au garage" n'est pas repris dans l'annonce de projet
- Il est signalé que le GCU indique que les volumes annexes sont autorisés hors zone capable de bâtisse mais ne peuvent être consacrés à l'usage d'un garage.
 - En empêchant la construction de garage en volumes annexes, l'objectif est d'assurer une certaine quiétude à la zone de cours et jardin[s] en évitant aux véhicules d'aller et venir au détriment du confort du voisinage. Le projet compromet la quiétude de la zone de cours et jardins du voisinage.
 - Hauteur prévue pour le garage très élevé[e] pour ce type de local, dimensions disproportionnées.
 - mur de 4 m de haut et très proche des parcelles mitoyennes
 - Bloc démesuré qui entacherait la trame bâtie
 - Impact sur le voisinage direct ».

4. Le 31 janvier 2022, le collège communal de la ville de Binche octroie, sous conditions, le permis sollicité. Les conditions prescrites concernent les matériaux de parement et d'élévation.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant notamment d'avis que le deuxième moyen est fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir délivré le permis sollicité en accordant des écarts au GCU alors que ceux-ci ne sont pas dument justifiés selon elle. En particulier, elle soutient que l'autorité n'expose pas en quoi ces écarts ne compromettent pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans ce guide, ni en quoi ils

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

Elle soutient en outre que l'interdiction d'affecter un volume annexe en garage relève d'un objectif essentiel du guide, étant « d'assurer une certaine quiétude à la zone de cour et jardin[s] en évitant aux véhicules d'aller et venir au détriment du confort du voisinage ».

B. La partie adverse

La partie adverse se défend comme il suit :

« Le Collège a estimé, à l'instar du demandeur, que l'endroit projeté constituait la seule possibilité d'emplacement pour la construction du garage. L'entrée se faisant en bord de rue, aucun passage ne se fera sur les zones de verdure existantes. Étant en coin de rue (rue du Mazy et des Grands Bureaux), l'entrée se fera donc concrètement par la rue des Grands Bureaux et la porte sera en bordure de rue. Aucun passage de véhicule sur les parcs et jardins actuels et aucun dérangement pour le voisinage ne s'y fera ressentir ».

V.2. Examen

1. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un guide sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, lequel est rédigé comme il 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 ».

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

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.

Toute prescription ou indication d'un schéma ou d'un guide ne constitue pas nécessairement un objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme. En effet, considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart à ce guide alors que le législateur régional wallon n'accorde plus à ces documents qu'une valeur indicative en vertu de l'article D.III.8. du CoDT.

Enfin, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, 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.

2. La motivation de l'acte attaqué à l'égard des écarts au GCU est la suivante :

- « Considérant que l'article D.IV.5 du CoDT précise [...]
Considérant que l'auteur de projet motive ces écarts de la façon suivante :
- A.2.2.1. : Front de bâtisse : volume annexe ne peut être consacré au garage :
"Il est stipulé que la construction d'une annexe peut être aussi hors zone capable de bâtisse et ne peut être un garage, mais n'ayant pas d'autre possibilité d'emplacement pour l'éventuelle construction, je ne pourrais le construire que sur la partie droite de la photo n° 3. De plus, je vous affirme que cette construction ne gênera en rien les parcs et jardins actuels ni le voisinage. L'entrée se fera en bord de rue et aucun passage ne sera sur les zones de verdure existantes. Étant en coin de rue et n'ayant pas d'autre possibilité pour y construire un garage, l'entrée se fera par la rue des Grands Bureaux et la porte sera en bordure de rue. Aucun passage de véhicule ne se fera sur les parcs et jardins actuels et aucun dérangement pour le voisinage s'y fera ressentir."
 - A.2.3. : volume secondaire > 3 m (toiture plate) :
"Dans les documents annexes, je fais la demande pour que la hauteur de la toiture soit à 4 m, par cette demande, le fait est que je possède un véhicule de type utilitaire et cette construction serait principalement pour le stockage de ce véhicule ayant une hauteur utile de 2,30 m, il me sera impossible de la stocker si la hauteur de toiture est à 2 m 50 comme demandé dans le guide communal. Ayant un véhicule utilitaire que je souhaiterais stocker dans ce garage et d'une hauteur de 2,30 m. La hauteur maximale autorisée pour la construction est de 2,50 m. Je demande si je pourrais placer la toiture à une hauteur de 4 m pour y avoir une hauteur utile de 3,50 m plus ou moins dans le garage, la construction une fois terminée"
- Considérant que moyennant la mise en œuvre d'un parement conforme au GCU, le permis pourrait être octroyé, qu'une condition sera donc imposée ».

3. Ces motifs sont largement insuffisants, outre que seuls les intérêts du demandeur de permis paraissent avoir été pris en compte. Contrairement aux exigences de l'article D.IV.5 du CoDT, cette motivation ne démontre ni que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le GCU – au demeurant non identifiés par l'auteur de l'acte attaqué –, ni qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Dans cette mesure, le deuxième moyen est fondé.

4. Les conclusions du rapport peuvent être suivies. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 31 janvier 2022 par laquelle le collège communal de Binche délivre à Éric Piergallini un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un garage sur un bien sis rue du Mazy n° 108 à Ressaix (Binche).

Article 2.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
19 avril 2023 par :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Louise Ernoux-Neufcoeur,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

Louise Ernoux-Neufcoeur	Luc Donnay
-------------------------	------------