

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.357 du 26 avril 2023

A. 228.079/XIII-8645

En cause : **1. VANDEN BROECK** François,
2. MARTIN Béatrice,
ayant tous deux élu domicile
chemin de la Bruyère 53
1473 Glabais,

contre :

la ville de Genappe, représentée
par son collège communal,

Parties intervenantes :

1. BOELAERTS Violaine,
2. GOFFIN Frédéric,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Mathieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 mai 2019 par la voie électronique, François Vanden Broeck et Béatrice Martin demandent l'annulation de la décision du 20 février 2019 par laquelle le collège communal de la ville de Genappe retire une décision du 3 février 2016 et délivre à Frédéric Goffin et Violaine Boelaerts un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la modification du relief du sol en zone de cours et jardin ainsi que l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale avec remodelage du terrain et création d'une piscine sur un bien situé chemin de la Bruyère n° 51 à Glabais (Genappe).

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 juin 2019, Frédéric Goffin et Violaine Boelaerts ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 10 juillet 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires ampliatif et en intervention ont été régulièrement échangés.

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 aux parties.

Les parties requérantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 20 mars 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 avril 2023.

Par un courrier du 23 mars 2023, l'affaire a été remise à l'audience du 19 avril 2023.

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

M^e Mathieu Guiot, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, a été entendu en ses observations.

M. Yves Delval, premier 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

1. Le 28 août 2015, Frédéric Goffin et Violaine Boelaerts introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la modification du relief du sol en zone de cours et jardin ainsi que l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale avec remodelage du terrain et création d'une piscine sur un bien sis chemin de la Bruyère n° 51 à Glabais. Ils sollicitent une dérogation aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR).

Ils déposent une vue axonométrique, des perspectives, un dossier photographique et une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Dans le rapport urbanistique, leur architecte déclare que la régularisation porte sur la modification du relief du sol en zone de cours et jardin effectuée en 2009 afin de résoudre un problème d'humidité et de créer une terrasse d'agrément à l'arrière de l'habitation. Il expose également que le projet consiste à transformer et étendre l'habitation existante et former un volume secondaire qui s'implante perpendiculairement au volume principal en respectant les lignes de force du paysage et le relief naturel du sol, le volume secondaire étant relié au volume principal existant par un petit volume de liaison à toiture plate. Il est également indiqué ce qui suit :

« [L]a façade latérale droite reste aveugle afin de se préserver de la zone de parking située en zone de cours et jardin sur la parcelle contiguë. Par opposition, la façade latérale gauche s'ouvre généreusement sur le jardin par de grandes baies coulissantes. Ce type de baie se retrouve dans diverses constructions dans le quartier. Côté rue, le rythme est donné par un modèle de baie à dominante verticale et demeure inchangé ».

2. L'accusé de réception est délivré le 15 septembre 2015.

3. Une enquête publique est organisée du 28 septembre au 14 octobre 2015, au motif que la demande déroge au RGBSR sur les points suivants :

- article 421, a) : implantation du volume principal et secondaire;
- article 421, b) : pente des toitures.

Trois réclamations sont introduites, dont celle des requérants. Ils dénoncent l'implantation du projet trop proche de leur propriété induisant une perte de vue, un sentiment d'écrasement et une perte d'ensoleillement.

4. Le 8 octobre 2015, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) de Genappe donne un avis défavorable au motif qu'elle s'est toujours opposée aux projets qui dérogent au RGBSR.

5. Une étude d'ensoleillement de 24 pages est déposée par les demandeurs de permis en octobre 2015.

6. Le 12 novembre 2015, le collège communal de la ville de Genappe décide de proposer au fonctionnaire délégué de déroger aux prescriptions du RGBSR et d'émettre un avis préalable favorable au sujet de la demande de permis sous réserve de respecter certaines conditions générales et particulières.

7. L'avis du fonctionnaire délégué est sollicité par un courrier du 25 novembre 2015. Le fonctionnaire délégué ne donne pas d'avis et ne prend pas de décision sur la demande de dérogation aux prescriptions du RGBSR.

8. Le 3 février 2016, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

9. L'arrêt n° 234.860 du 25 mai 2016 rejette, à défaut d'urgence, la demande de suspension de l'exécution de cette décision introduite selon la procédure diligente en extrême urgence (affaire A. 219.253/XIII-7668).

10. À la suite du dépôt du rapport de l'auditeur proposant d'annuler le permis d'urbanisme du 3 février 2016, le collège communal de Genappe procède au retrait de cette décision et délivre un nouveau permis d'urbanisme par une délibération du 25 février 2019.

Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Par l'arrêt n° 246.472 du 16 décembre 2019, le Conseil d'État constate que le collège communal a procédé au retrait du permis délivré le 17 mai 2016 et en déduit que le recours dirigé contre celui-ci est devenu sans objet.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

Les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 418 et 419 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation formelle, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ils critiquent l'acte attaqué en ce que son auteur considère que la façade entièrement vitrée du nouveau volume est conforme au RGBSR au motif que celle-ci ne constitue pas à proprement parler une baie dans la mesure où il ne s'agit pas d'ouvertures spécifiques marquant un dessin de façade.

Ils reprochent à l'autorité de n'avoir identifié – et donc justifié – aucune dérogation à cet égard alors qu'à leur estime, s'applique manifestement aux ouvertures du projet la règle selon laquelle l'ensemble des baies doit être caractérisé par une dominante verticale et ne peut couvrir une surface supérieure à celle des parties pleines des élévations. Selon eux, cette règle exclut nécessairement les façades entièrement vitrées. Ils soutiennent que le projet prévoit la réalisation de baies vitrées totalisant une surface largement supérieure à celle des parties pleines des élévations.

Dans leur mémoire en réplique, ils mettent en exergue leur intérêt au moyen en faisant notamment valoir que si l'autorité avait eu conscience du caractère dérogatoire du projet, le sens de sa décision aurait pu être différent. Ils maintiennent que le projet ne comporte pas de dominante verticale en ce que, d'un côté, il n'y a aucune baie et, de l'autre, elle est entièrement vitrée. À leur estime, la dominante horizontale n'est pas modifiée par la subdivision en fenêtres.

IV.2. Examen

Selon l'article 419, d), du CWATUP, alors applicable, « l'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures ».

L'acte attaqué comporte le passage suivant :

« Vu le rapport de l'auditeur relatif au moyen pris par les requérants quant à la dérogation au RGBSR au sujet de l'horizontalité des baies;
Considérant que le projet présente en réalité une façade entièrement vitrée, laissant passer la lumière; que cette façade est dans le cas présent située en recul d'une structure de poteaux; considérant qu'il ne s'agit pas à proprement parler de "baies" dans la mesure où il ne s'agit pas d'ouvertures spécifiques marquant un dessin dans la façade; que cette façade s'ouvre exclusivement sur le jardin privatif des demandeurs et est totalement invisible depuis l'espace public ou les propriétés voisines ».

En l'absence de définition du terme « baie » dans les textes décrets et réglementaires applicables, il y a lieu de se référer à son sens usuel. Le Grand Robert de la langue française définit la « baie » comme désignant une « ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte, une fenêtre ».

Contrairement à ce qu'affirme l'auteur de l'acte attaqué, le fait que la façade soit entièrement vitrée et en recul d'une structure de poteaux ne permet pas de conclure à l'absence de baie.

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. 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 l'espèce, il ressort des plans de la demande de permis que l'ensemble vitré du projet est subdivisé en plusieurs fenêtres qui ont chacune une dominante verticale, ce qui est conforme à la décision précitée.

S'agissant de la superficie des baies, l'article 419, d), du CWATUP impose que l'ensemble des baies totalise « une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures ». Il ressort de la marque du pluriel au mot « élévation » et de la précision qu'il ne faut pas tenir compte des toitures que le rapport ne doit pas être respecté pour chaque façade. Cette interprétation est d'ailleurs confirmée par la brochure relative au RGBSR du Plateau limoneux brabançon éditée par la Région wallonne qui indique que « c'est l'ENSEMBLE des baies qui doit totaliser une surface inférieure à la surface totale des murs : il est donc tout à fait possible d'adapter les ouvertures de chaque façade en fonction des besoins, de l'orientation, *etc.* ».

En l'espèce, les requérants exposent que le projet prévoit de larges baies vitrées totalisant une surface supérieure à celle des parties pleines des élévations en reproduisant toutefois l'illustration d'une seule de ces façades, soit celle qui s'ouvre du côté du jardin des demandeurs de permis. Il résulte des plans et des termes de l'acte attaqué, dont l'auteur indique que le volume est totalement fermé vers l'habitation des requérants, que la façade parallèle ne comprend aucune baie, tandis que les parties intervenantes affirment que le projet présente, toutes élévations confondues, une surface de murs en brique de 63,54 m² et une surface vitrée de 62,36 m². Partant, en ne prenant en considération que la surface des baies d'une seule des façades du projet, les requérants n'établissent pas que l'article 419, d), du CWATUP a été violé.

Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Les requérants prennent un second moyen de la violation du principe général de bonne administration, du devoir de minutie, ainsi que des articles 2 et 3

de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait et de l'erreur de droit.

Ils affirment que l'acte attaqué se fonde sur une demande de permis qui ne correspond plus à la situation réelle en ce que d'autres travaux ont été réalisés et ont fait l'objet de deux demandes de permis de régularisation dont une seule a abouti. Ils mentionnent l'implantation de l'étang de baignade. Ils en déduisent que l'autorité a pris sa décision sur la base d'une situation de fait erronée alors qu'en cas de demande de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Dans leur mémoire en réplique, ils indiquent que le moyen ne porte pas sur la conformité des travaux effectués mais sur les informations que possédait l'autorité au moment de prendre sa décision. À leur estime, l'acte attaqué ne mentionne pas l'existence de travaux contraires à la demande et son auteur ne tient pas compte de la situation de fait, la circonstance qu'un permis de régularisation a été délivré depuis lors étant sans incidence sur la critique prise de l'absence de motivation à cet égard.

V.2. Examen

Le seul élément concret cité par les requérants concerne l'implantation de l'étang de baignade et ses aménagements. Ces travaux ont fait l'objet d'une demande de permis dès 2017 et sont couverts par un permis de régularisation délivré le 8 mai 2019 par l'autorité communale, lequel n'a fait l'objet d'aucun recours. S'il peut être utile de rappeler la règle selon laquelle un permis doit être obtenu avant la réalisation de travaux, il est manifeste que l'aménagement de cet étang n'a pu induire en erreur l'autorité sur l'objet de l'acte attaqué qui est largement étranger à sa réalisation. Les requérants s'abstiennent d'ailleurs de déduire de leur grief une quelconque portée pratique quant à la connaissance de la situation par l'autorité.

Il s'ensuit que le second moyen n'est pas fondé.

VI. Dépens

Les dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue.

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge des parties requérante, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Article 3.

La contribution de 20 euros indûment perçue sera remboursée aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

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

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Lionel Renders,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux