

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

n° 259.811 du 22 mai 2024

A. 233.859/XIII-9301

En cause : 1. **M.C.**,
 2. **D.F.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Fabrice EVRARD, avocat,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre,

contre :

la commune de Gerpinnes, représentée
par son collègue communal,

Partie intervenante :

O.B.,
ayant élu domicile
rue Jean-Joseph Piret 103
6280 Gerpinnes.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 9 juillet 2021 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 31 mai 2021 par laquelle le collège communal de Gerpinnes délivre à O.B. et J.J. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une annexe et le placement d'une piscine sur un bien sis rue Jean-Joseph Piret, 103 à Gerpinnes.

Par une requête introduite le 11 juin 2021 par la voie électronique, les parties requérantes ont demandé la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la même décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 16 juin 2021, O.B. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 250.998 du 18 juin 2021 a accueilli la requête en intervention introduite par O.B., rejeté la demande de suspension d'extrême urgence et liquidé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.250.998). Il a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont régulièrement déposé un mémoire ampliatif.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 8 avril 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 16 mai 2024.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Zoé de Limbourg, *loco* M^e Fabrice Evrard, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, a été entendue en ses observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, 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

Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 250.998 du 18 juin 2021. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Recevabilité

Par un courrier électronique du 18 janvier 2024, la partie intervenante a informé le Conseil d'Etat de sa décision de renoncer à l'acte attaqué.

Aux termes de l'article D.IV.93, § 1^{er}, du Code du développement territorial (CoDT), « le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer ». En l'espèce, outre que la renonciation n'est exprimée que par l'un des deux bénéficiaires de l'acte attaqué, il ressort du dossier de pièces, ainsi que du courrier

électronique des parties requérantes du 22 janvier 2024, que le permis litigieux a été partiellement mis en œuvre dans la mesure où la piscine a été réalisée.

Dès lors que l'acte attaqué a fait l'objet d'un début d'exécution, il a été « mis en œuvre » au sens de l'article D.IV.93 du CoDT, lequel n'est, partant, pas applicable.

Il s'ensuit qu'il ne saurait être considéré que les parties requérantes, qui sont les voisines directes du projet, ont perdu leur intérêt au recours ni que celui-ci doit être rejeté pour ce motif.

Le recours est recevable.

V. Débats succincts

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

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, et plus particulièrement des principes de minutie et de diligence, de l'erreur dans les motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles estiment que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas répondu à trois des griefs qu'elles avaient fait valoir au cours de l'annonce de projet, à savoir l'augmentation de la profondeur et de la surface latérale, les nuisances (perte d'ensoleillement et de luminosité, projet disproportionné en termes de volumétrie, donnant un effet d'écrasement sur leur propriété, et atteinte à la haie), ainsi que l'atteinte au principe d'égalité par rapport aux autres habitations du quartier.

Elles reproduisent certains passages de l'acte attaqué et considèrent que ces motifs sont insuffisants au regard de leurs griefs.

B. La requête en intervention

Dans la requête en intervention déposée dans le cadre de la procédure de suspension d'extrême urgence, s'agissant de la perte d'ensoleillement, la partie intervenante produit un reportage photographique dont elle déduit que l'annexe litigieuse n'emportera aucune projection d'ombre en fin de journée. Selon elle, compte tenu de l'orientation Sud-Est de la construction en projet, les seules ombres qui seront projetées sur la propriété des parties requérantes seront celles de sa maison et surtout celle de leur propre habitation.

S'agissant de l'atteinte au principe d'égalité par rapport aux autres habitations du quartier, elle estime que l'auteur de l'acte attaqué expose clairement que le recul de 90 centimètres prévu permet de préserver l'esprit du permis de lotir dans un quartier constitué essentiellement de maisons quatre façades.

S'agissant de l'augmentation de la profondeur sur la surface latérale, elle fait valoir que le projet dépassera d'un mètre seulement le bord supérieur de la haie mitoyenne, de sorte qu'il ne plongera pas la propriété des parties requérantes dans l'ombre.

VI.2. Examen

1. Par l'arrêt n° 250.998 du 18 juin 2021, rendu sur la demande de suspension, le deuxième moyen a été jugé manifestement sérieux pour les motifs suivants :

« 1. 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. En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

2. Dans leur réclamation déposée au cours de l'annonce de projet, les parties requérantes ont notamment fait valoir les griefs suivants :

“ [...] ”

2. Augmentation de la profondeur et de la surface latérale

Force est de constater que le projet a été modifié : si d'apparence, les demandeurs de permis paraissent prendre en compte techniquement les remarques – le projet est formellement reculé de 90 cm de la limite mitoyenne et l'annexe est ravanée [sic] par rapport à la voirie –, force est de constater que d'autres aspects ont également été modifiés de sorte que cette seconde mouture est tout aussi inacceptable que la première version.

En effet, l'annexe est rallongée, passant de 9,8 mètres de long à 13,45 mètres, ce qui fait perdre le bénéfice du déplacement de l'implantation de l'annexe vers la voirie.

La distance de 90 centimètres entre la limite de propriété et le projet est plus symbolique que réellement impactante au niveau du bon aménagement des lieux.

Les demandeurs persistent à faire le projet sans tenir compte de leur voisinage, en projetant des aménagements de nature à totalement enfermer Monsieur et Madame [C.-F.].

3. Ces derniers devront faire face à diverses nuisances importantes, telles que :

- Effet d'écrasement par un projet de 3,2 mètres de haut à 90 cm de la mitoyenneté, sur une longueur de près de 16,5 mètres !, soit plus de 6 mètres de profondeur en plus par rapport à la construction existante. Les réclamants feront face à un véritable mur de Berlin, surtout depuis leur jardin (mur aveugle passant de 10 mètres à 13,45 mètres de long).

- Perte de luminosité importante en fin de journée : le projet étant situé à l'Ouest, en arrière-zone, les réclamants seront privés de soleil en fin de journée (ils sont pensionnés, et peuvent dès lors passer beaucoup de temps dans leur jardin, dont ils sont sensés pouvoir pleinement profiter tout au long de la journée).

Certes, les biens sont actuellement séparés par une haie d'1,8 mètre de haut (et donc, bien inférieure au projet actuel, contrairement à ce qui est indiqué), dont la présence permet de préserver l'intimité entre les jardins. Une rehausse de cette haie de près d'1,5 mètre par un mur aveugle n'est cependant en rien comparable avec la haie actuelle.

- Le projet tel que conçu va nécessairement [porter atteinte] à la haie des réclamants (la hauteur de la haie actuelle est de deux mètres ; il y aurait donc une rehausse d'1,20 m).

Cette haie va se retrouver totalement étouffée sur une bonne partie de sa longueur, face à un mur aveugle. En effet, elle va être privée d'une bonne partie de sa lumière et donc, à terme, périra - ce qui amplifiera encore plus les inconvénients dénoncés et, si par chance, elle ne périssait pas, il faut relever que les 90 cm de retrait prévus ne permettront plus son entretien complet.

4. Disproportion du projet

Le projet qui augmente de plus de 50 % la surface existante est en réalité disproportionné au regard de la taille de la parcelle. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'il vient s'accoler à 90 centimètres de la limite de propriété dans un quartier où le bâti est typiquement aéré.

Si les réclamants comprennent bien les motifs ayant conduit les demandeurs de permis à améliorer leur cadre de vie, cela ne peut se faire au détriment des voisins directs. D'autres solutions existent, à l'écart de la limite de propriété, derrière leur propre construction.

Monsieur et Madame [C.-F.] n'ont pas à subir les projets trop ambitieux de leurs voisins, alors que ces derniers ont acquis une parcelle étroite dans un lotissement visiblement non adaptée à leur projet.

5. Principe d'égalité

Aucun projet de ce type – une extension latérale jusqu'en limite de propriété avec une telle profondeur – n'a jamais été autorisé dans le quartier, la Commune ayant été vigilante afin de maintenir une cohérence et la préservation du caractère aéré et bucolique des lieux. L'autorité doit pouvoir maintenir cette ligne de conduite, qui paraît juste, équitable et conforme aux principes de bon aménagement des lieux que la Commune semble s'être fixée.

[...].

3. L'acte attaqué est motivé comme suit :

“ Considérant que la demande vise plus précisément la construction d'une annexe, attenante à la façade arrière et façade gauche de l'habitation, de type rez de chaussée, à toiture plate, le volume sera implanté à 90 cm de la limite de propriété gauche, ses dimensions seront de 13,45 m de profondeur par 5,30 m de large, la hauteur à l'acrotère atteindra 3,20 m ; ce volume aura une profondeur de 6,40 m à partir de la façade arrière, et 2,10 m de large au départ de la façade gauche ;

Vu les plans déposés ;

Vu les matériaux envisagés, à savoir :

- Bardage en bois naturel.
- Soubassement en crépi de ton gris moyen et blanc.
- Menuiseries extérieures de ton gris.

Considérant dès lors qu'une annonce de projet a été appliquée via un affichage sur la propriété du 27/03/2021 au 19/04/2021, conformément à l'article R.IV 40-2 2° ; que celle-ci mentionne une réclamation ; que celle-ci est motivée sur les points suivants :

- profondeur de l'ensemble bâti excessive.
- perte d'ensoleillement - luminosité.
- projet disproportionné en termes de volumétrie donnant un effet d'écrasement sur la propriété voisine.
- atteinte à la haie existante et son entretien.

Considérant qu'une précédente demande visant l'extension de l'habitation a été refusée par le Collège communal le 7 décembre 2020 ; que le projet visait également une extension mais en limite de propriété ; que la décision était motivée comme suit :

‘Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone ; que cependant il est de nature à compromettre un cadre bâti constitué essentiellement d'habitations quatre façades ; que ce point constitue un objectif repris au lotissement de référence 1L-151; que celui-ci est abrogé dans sa partie réglementaire mais que cependant il garantissait aux acquéreurs - bâtisseurs des conditions de vie spécifiques ; que le projet tend à compromettre cet esprit par son caractère mitoyen d'une part et sa situation en cours et jardins d'autre part;

Considérant que le projet doit être revu de façon à s'écarter de la limite mitoyenne tout en préservant au maximum le cadre bâti ainsi que le bon aménagement des lieux’ ;

Considérant que suite au refus de permis d'urbanisme, une entrevue a eu lieu avec l'architecte du projet afin de lui exprimer les souhaits et recommandations du Collège communal ;

Considérant que l'indication visant à écarter le projet de la limite de propriété a été tenue en compte par un dégagement de 0,90 m ;

Considérant qu'une hauteur de bâtiment fixée à 3.20 m à l'acrotère est une dimension standard au CoDT identique pour ce qui concerne les constructions en zone de cours et jardins comme les abris de jardins et abris pour animaux ; que ceux-ci peuvent, en se tenant à une distance de 1 m de la limite de propriété être placés sans permis d'urbanisme ;

Considérant en ce qui concerne la piscine ; qu'un égouttage est effectivement présent dans cette zone ; que les demandeurs en ont été informés ; que l'implantation de la piscine ou le tracé de l'égout seront modifiés en fonction ;

Considérant que le projet a été adapté aux remarques émises lors du précédent refus ; que celui-ci est conforme à la destination de la zone d'habitat au plan de secteur ainsi qu'au bon aménagement des lieux”.

4. La lecture de l'acte attaqué ne permet en aucune manière de comprendre pourquoi son auteur est passé outre aux griefs des requérants relatifs à l'ampleur de l'annexe (sur la profondeur de la parcelle et latéralement), la perte

d'ensoleillement et la rupture d'égalité par rapport aux habitations du quartier. Le permis contesté comporte une description du projet litigieux mais il ne contient pas d'appréciation de celui-ci au regard de la plupart des griefs que les requérants ont fait valoir au cours de l'annonce de projet.

Il s'ensuit que le deuxième moyen est manifestement sérieux ».

2. Aucun nouvel élément n'a été déposé, au regard de ce moyen, à la suite de cet arrêt. Il s'ensuit que les termes de l'arrêt doivent être confirmés.

3. Le deuxième moyen est fondé, ce que des débats succincts suffisent à constater.

Les conclusions du rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, qui propose l'annulation de l'acte attaqué sur cette base, peuvent être suivies.

VII. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 31 mai 2021 par laquelle le collège communal de Gerpennes délivre à O.B. et J.J. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une annexe et le placement d'une piscine sur un bien sis rue Jean-Joseph Piret, 103 à Gerpennes.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, 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 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 22 mai 2024, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Laure Demez