CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 259.874 du 27 mai 2024

A. 236.646/XIII-9683

En cause : **D.V.**,
ayant élu domicile chez
M^e^ Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée, 72
6001 Marcinelle,

contre :

la commune de Gerpinnes,
représentée par son collège communal.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 16 juin 2022, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 28 février 2022 par laquelle le collège communal de Gerpinnes octroie aux consorts R. un permis d'urbanisme pour l'extension et la transformation d'une maison d'habitation en 2 logements « kangourou », sur un bien sis chemin des Morlères 8 à Gerpinnes.

II. Procédure

2. Un mémoire ampliatif a été déposé.

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur chef de section 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 9 janvier 2024.

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a rédigé une note le 22 février 2024 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14*quinquies* 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 février 2024, 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 accélérée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

3. 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*quinquies* du règlement général de procédure.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018 (ECLI:BE:RVSCE:2018:243.249), il revient dès lors d'apprécier si les premier et second moyens, qui ont été considérés comme fondés par le rapport de l'auditeur rapporteur, justifient l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure accélérée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen des premier et second moyens

4.1. La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles D.IV.40 et R.IV.40-2 2° du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du principe de bonne administration et du devoir de minutie.

Elle constate que la demande de permis qui a mené à la délivrance de l'acte attaqué n'a pas été soumise à annonce de projet alors qu'en tenant compte de la profondeur des constructions autorisées, une annonce de projet aurait dû être organisée, comme cela a d'ailleurs été le cas lors de la précédente demande de permis, sur base de l'article R.IV.40-2, 2°, du CoDT.

Elle relève qu'il ressort des plans déposés à l'appui de la demande de permis qui a mené à la délivrance de l'acte attaqué que la profondeur des constructions autorisées dépasse les 15 mètres, que ce soit à partir de l'alignement ou à partir du front de bâtisse. Elle indique que, si on se réfère à l'habitation voisine, la profondeur des constructions autorisées est d'environ 26 mètres à partir de l'alignement et de 16 mètres à partir du front de bâtisse.

Elle souligne que, pour une raison inexpliquée, la partie adverse a décidé de ne pas organiser d'annonce de projet à l'occasion de la seconde demande de permis, alors qu'il ressort des plans déposés à l'appui de celle-ci que la profondeur des constructions est parfaitement identique à celle reprise sur les plans déposés à l'occasion de la première demande de permis. Elle en déduit qu'il n'existait aucune raison valable pour que la demande qui a mené à l'adoption de l'acte attaqué ne soit pas soumise à annonce de projet et ajoute que la partie adverse n'a pas motivé son choix de se passer de pareille annonce.

Elle fait valoir que si une annonce avait été organisée, elle en aurait été avertie et aurait pu répéter ses griefs et conditions émises lors de la première demande de permis, finalement refusée.

4.2. Dans son rapport, l'auditeur rapporteur considère que le premier moyen est fondé dans les termes suivants :

« Il convient de rappeler que l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose comme suit : "Lorsque la partie adverse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts".

Aussi, lorsque la partie adverse a négligé de déposer un dossier administratif, le Conseil d'État est contraint de statuer sur la base des seuls documents que la partie requérante a veillé à produire à l'appui de sa requête.

En l'espèce, la partie adverse n'a déposé ni dossier administratif, ni mémoire en réponse.

Sur le premier moyen, l'article D.IV.40 du CoDT stipule que :

" Le Gouvernement arrête la liste des demandes de permis et de certificat d'urbanisme n°2 qui, en raison de l'impact des projets concernés, sont soumises :

1° soit à une enquête publique visée aux articles D.VIII.7 et suivants ;
2° soit à l'annonce de projet visée à l'article D.VIII.6.

Les demandes impliquant une ou plusieurs dérogations au plan de secteur ou aux normes du guide régional sont soumises à enquête publique.

Les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation sont soumises à annonce de projet, et ce, jusqu'à la révision ou à l'abrogation du schéma ou du guide.

Une enquête publique est requise pour toute demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 relative à la construction, la reconstruction ou la transformation d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde, classé, situé dans une zone de protection ou visé[s] à la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine — Décret du 26 avril 2018, art. 13".

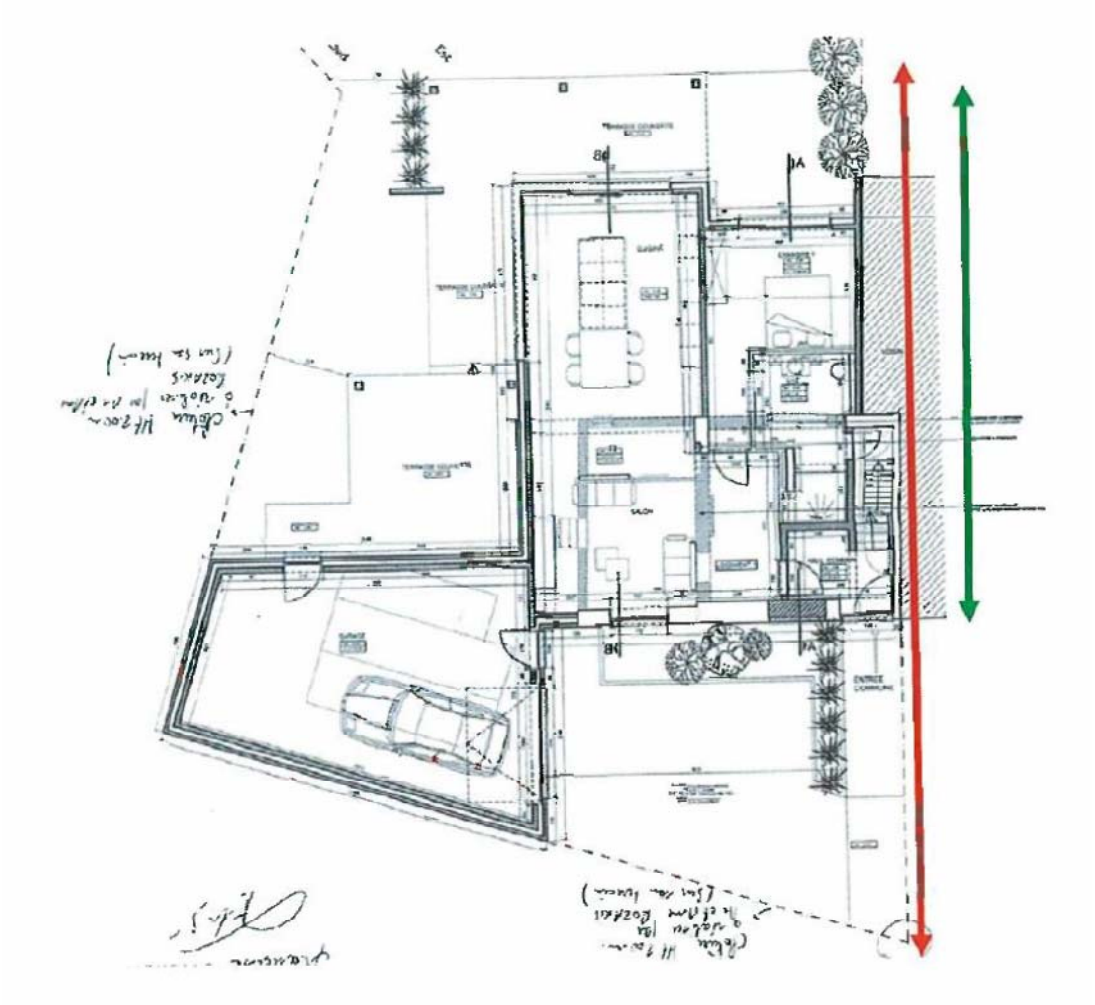
L'article R.IV.40-2 du CoDT prévoit, quant à lui, que :

" § 1er. Outre les cas prévus à l'article D.IV.40, alinéa 3, sont soumises à une annonce de projet les demandes de permis d'urbanisation qui permettent les actes et travaux suivants et les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, ainsi que les demandes de certificats d'urbanisme n° 2 ayant le même objet :
(...)
2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions".

Comme sous l'empire de l'article 330, 2°, du CWATUP, la *ratio legis* de l'article R.IV.40-2, § 1er, 2°, du CoDT est de permettre à l'autorité compétente pour délivrer ou refuser le permis de prendre sa décision en connaissance de cause, en prenant en compte les nuisances visuelles, sonores, d'atteinte à la vie privée ou autres que peut causer aux habitations situées sur le même front de bâtisse un projet d'extension en profondeur d'un bâtiment. Cette disposition implique à tout le moins l'existence d'un alignement ou d'un front de bâtisse de référence, étant le plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie. La nécessité de calculer la profondeur des bâtiments au départ de l'alignement ou, à défaut, du front de bâtisse, comme le requiert cette disposition, implique une succession ordonnée de constructions présentant une certaine homogénéité sur une certaine longueur. En effet, la justification de l'annonce de projet reste de discuter de l'opportunité d'admettre des constructions dont la profondeur dépasserait significativement celle des maisons voisines, créant un effet de rupture.

En l'espèce, il ressort des plans déposés à l'appui de la demande de permis qui a mené à la délivrance de l'acte attaqué, tel que reproduits par le requérant, que la profondeur des constructions autorisées dépasse les 15 mètres, que ce soit à partir de l'alignement ou du front de bâtisse.

En effet, comme l'expose ce dernier, si on se réfère à l'habitation voisine, il apparait que la profondeur des constructions autorisées est d'environ 26 mètres à partir de l'alignement et de 16 mètres à partir du front de bâtisse.



Légende : - En rouge : profondeur de 26 mètres depuis l'alignement,
- En vert : profondeur de 16 mètres depuis le front de bâtisse.

En conséquence, la demande de permis qui a mené à l'adoption de l'acte attaqué aurait dû être soumise à annonce de projet, comme elle l'avait été dans le cadre de demande de permis initiale dont l'avis d'annonce de projet indiquait que le dossier était soumis à annonce de projet sur base de l'article R.IV.40-2, 2°, du CoDT.

Il ressort des plans déposés à l'appui de la nouvelle demande de permis que la profondeur des constructions est identique à celle reprise sur les plans déposés à l'appui de la première demande de permis. Rien n'explique la raison pour laquelle cette nouvelle demande de permis n'a pas été, comme la première, soumise à annonce de projet et la motivation de la décision attaquée est muette sur ce point.

Le moyen est fondé ».

5.1. La partie requérante prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et des principes de bonne administration et du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs de l'acte et du défaut d'examen sérieux des circonstances de la cause.

Elle constate que l'acte attaqué indique que les travaux qu'il autorise engendrent « la création d'une terrasse au premier niveau qui, de par sa situation dans le bâti, créera des vues plongeantes sur plusieurs propriétés voisines », mais permet toutefois la construction de cette terrasse sans réserve ni condition. Selon elle, dès lors qu'il est expressément admis par l'auteur de l'acte attaqué que les travaux projetés engendreront la création d'une terrasse au premier niveau qui, de par sa situation dans le bâti, créera des vues plongeantes sur plusieurs propriétés voisines, il y avait lieu de prévoir dans le dispositif de l'acte attaqué des conditions sur ce point.

Elle précise que l'immeuble des bénéficiaires du permis est situé plus haut que son terrain et souligne que, lors des travaux exécutés illégalement alors qu'ils avaient sollicité une première demande de permis d'urbanisme, finalement refusée, les sapins qui constituaient une deuxième rangée de clôture naturelle, le long de sa propriété ont été abattus et qu'il ne reste plus aujourd'hui qu'une seule rangée de sapins, manifestement en mauvaise santé, sur la limite séparative.

Elle reproduit les plans qui représentent la terrasse litigieuse ainsi qu'une vue aérienne qui représente, quant à elle, la vue plongeante que la terrasse litigieuse engendrera sur sa propriété.

Elle rappelle avoir soulevé les difficultés liées aux vues plongeantes engendrées par la terrasse litigieuse à l'occasion de sa réclamation formulée lors de la première demande de permis introduite, et avoir sollicité, dans ce cadre, que :

- les toitures du carport et de l'extension, décrites sur les plans comme étant non accessibles, le soient réellement et que le permis fixe pareille condition en son dispositif, de manière à éviter les vues plongeantes à partir des nouvelles constructions vers sa propriété ;

- le permis fixe également une condition visant à obliger les bénéficiaires du permis à planter une haie sur leur limite de propriété arrière jouxtant directement la sienne, de manière à préserver l'intimité des propriétés respectives des parties, sachant que la haie qui préexistait à cet endroit a été rasée par ceux-ci, dessouchant même tous les arbustes et arbres qui la constituaient.

Elle ajoute que sa réclamation précisait qu'il serait judicieux de fixer pareille condition dans le permis, tenant compte du comportement des consorts R. qui ont débuté les travaux en toute illégalité avant même d'avoir obtenu leur permis

et tenant compte de l'évocation par ceux-ci de la construction d'une palissade en béton à l'arrière de leur propriété.

Elle relève que, dans ce contexte, la partie adverse a refusé, le 25 janvier 2021, le permis sollicité, précisant notamment que la division horizontale du logement « kangourou » n'était pas opportune sur le vu de la configuration des lieux dès lors qu'elle engendrait notamment la création d'une terrasse au premier niveau qui, de par sa situation dans le bâti, créera des vues plongeantes sur plusieurs propriétés voisines.

Elle constate que, dans le cadre de la seconde demande de permis, la partie adverse autorise les constructions litigieuses sans réserve ni condition, alors que l'acte attaqué rappelle expressément que les travaux autorisés par celui-ci engendrent la création d'une terrasse au premier niveau qui, de par sa situation dans le bâti, créera des vues plongeantes sur plusieurs propriétés voisines.

Elle en conclut que l'acte attaqué est entaché d'une contradiction entre ses motifs et son dispositif, qui démontre une erreur manifeste d'appréciation et un défaut d'examen sérieux des circonstances de la cause dans le chef de la partie adverse, ainsi que la violation des principes de bonne administration et du devoir de minutie.

Elle estime que ceci est d'autant plus incompréhensible que ces considérations avaient justifié le premier refus de permis et que l'acte attaqué ne contient pas de motivation renforcée quant au revirement d'attitude de la partie adverse quant à ce, ce qui aurait en principe dû être le cas.

5.2. Dans son rapport, l'auditeur rapporteur considère que le second moyen est fondé dans les termes suivants :

« Il convient de rappeler que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif individuel au sens de l'article 1er de cette loi, 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. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables 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.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment, en application d'une même réglementation, sur deux projets identiques ou voisins. Dans ce cas, l'autorité doit particulièrement motiver sa nouvelle décision. En effet, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère ce revirement d'attitude.

En l'espèce, il convient de constater qu'alors que, dans le permis attaqué, la partie adverse indique que les travaux autorisés par celui-ci engendrent "la création d'une terrasse au premier niveau qui, de par sa situation dans le bâti, créera des vues plongeantes sur plusieurs propriétés voisines", elle n'explique pas les raisons pour lesquelles elle considère que cette situation est conforme au bon aménagement des lieux, ni celles pour lesquelles elle autorise la construction de cette terrasse sans réserve ni condition. La seule circonstance, évoquée dans l'acte attaqué, que le projet serait conforme à la destination de la zone d'habitat au plan de secteur ne suffit pas à permettre de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a jugé qu'il était conforme au bon aménagement des lieux, eu égard au contexte précité et à sa première décision de refus d'un projet identique.

Pour rappel, dans sa décision de refus du permis d'urbanisme initial du 25 janvier 2021, elle avait précisé, notamment, que la division horizontale du logement "kangourou" n'était pas opportune sur le vu de la configuration des lieux dès lors qu'elle engendrait la création d'une terrasse au premier niveau qui, par sa situation dans le bâti, créera des vues plongeantes sur plusieurs propriétés voisines.

La motivation de l'acte attaqué doit être considérée comme insuffisante et inadéquate et ne traduit pas un examen sérieux des circonstances de la cause dans le chef de la partie adverse.

Le moyen 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.

6. Les premier et second moyens sont fondés. Ils justifient l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14*quinquies* du règlement général de procédure.

V. Indemnité de procédure

7. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 790 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande au montant de base de 770 euros.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la décision du 28 février 2022 par laquelle le collège communal de Gerpinnes octroie aux consorts R. un permis d'urbanisme pour l'extension et la transformation d'une maison d'habitation en 2 logements « kangourou », sur un bien sis chemin des Morlères 8 à Gerpinnes.

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 22 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 le 27 mai 2024, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Céline Morel	Lionel Renders