

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 262.976 du 14 avril 2025

A. 234.810/XIII-9.444

En cause : 1. **B.D.**,
 2. **D.M.**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e David PAULET, avocat,
 avenue Prince de Liège 91/9
 5100 Jambes,

 contre :

 la commune de Doische,
 représentée par son collègue communal,
 ayant élu domicile chez
 M^e Franck VANDEVOORDE, avocat,
 rue des Champs Elysées 98
 1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 octobre 2021, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 2 août 2021 par laquelle le collège communal de Doische délivre à Q.S. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis Quartier Saint-Laurent à Matagne-la-Grande et cadastré division 5, section B, n° 382a.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^{me} Lucie Vercheval, auditeur adjoint 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.

Celles-ci ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 mars 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 avril 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Joséphine Bouvier, *loco* M^e David Paulet, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Franck Vandevoorde, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Lucie Vercheval, auditeur adjoint, 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 20 avril 2021, Q.S. introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation familiale sur un bien sis Quartier-Saint-Laurent à Doische et cadastré 5^{ème} division, section A, n° 382 A.

Au plan de secteur, le bien est principalement repris en zone d'habitat à caractère rural et figure dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) sur environ 50 mètres de profondeur. Il se situe en zone agricole pour le surplus.

Le projet est décrit comme suit dans la demande de permis :

« 12,60 + une véranda arrière. Un abri sera construit en fond de parcelle (+/- 46,00 m²). Les parements seront en briques de ton gris clair, crépis de ton blanc, châssis de ton anthracite, toiture en ardoise artificielles + construction d'une remise de 45,56 m² ».

2. Le 10 mai 2021, la commune de Doische accuse réception d'un dossier complet.

3. Du 19 mai au 2 juin 2021, le projet est soumis à une annonce de projet et suscite deux réclamations.

4. Divers avis sont sollicités et émis au cours de l'instruction de la demande de permis.

5. Le 22 juin 2021, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable pour les motifs suivants :

« Considérant que la parcelle concernée par le projet se situe dans un cadre représentatif du bâti traditionnel local avec des implantations à front de voirie ;
Considérant que le relief naturel du sol est ascendant vers le fond de parcelle ;
Considérant que le projet propose la construction d'une habitation unifamiliale sous forme d'un volume simple dont la hauteur équivaut à 3 niveaux dont un largement engagé dans la toiture ;
Considérant que l'ensemble se présente sous forme d'un socle destiné au garage avec une entrée en partie supérieure par l'accès à une large terrasse soulignant la façade avant ; que celui-ci est surmonté d'un volume pourvu d'une toiture à deux versants ;
Considérant que le volume est bordé sur la totalité de la façade arrière d'une véranda ;
Considérant que le projet semble entrer dans le profil bâti correspondant à un niveau de gouttière de niveaux ;
Considérant que les matériaux, à savoir le crépi de ton blanc et la brique de ton gris clair, sont intégrés à l'environnement ; que toutefois le dossier ne précise pas la disposition de ceux-ci ;
Considérant que l'ensemble est implanté à 9 mètres de la voirie et induit des modifications du relief du sol en parties latérales et arrières ;
Considérant que la terrasse en partie avant dont la largeur est de 2 mètres induit une implantation du volume principal à 11 mètres de la voirie ;
Considérant que l'implantation présente un recul excessif par rapport à la trame bâtie qu'il convient de diminuer le recul de minimum 4 mètres ;
Considérant également que le bâti ancien est caractérisé par des entrées au niveau de la voirie ; que l'accès par un escalier extérieur paraît donc peu équilibré avec le cadre existant, que cet aspect est accentué par un traitement très ouvert de la terrasse et de l'escalier ;
Considérant que le socle étant dans le même plan que les pignons confère un volume massif alors que des retraits permettraient une dynamique et une proportion de volumes plus en adéquation avec le contexte ;
Considérant que les talus induits par les modifications du relief du sol laissent percevoir un profil artificialisé ; qu'il convient de les remplacer par des murs de soutènement ;
Considérant qu'il convient de revoir le projet de manière à s'intégrer davantage aux éléments caractérisant le contexte et ménageant les habitations voisines ;
Considérant qu'une remise est également placée en fond de parcelle ; que celle-ci se situe en zone agricole et n'est pas conforme au plan de secteur ; qu'il convient de l'implanter en zone d'habitat à caractère rural ».

6. Le 2 août 2021, le collège communal de Doische octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intérêt du premier requérant

IV.1. Thèses des parties

Dans la requête en annulation, le premier requérant indique être domicilié Quartier Saint-Laurent 18 à Matagne-la-Grande.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse affirme que, d'après les informations dont elle dispose, le premier requérant a vendu son habitation, de sorte qu'elle s'interroge sur le maintien de son intérêt.

Dans leur dernier mémoire, les requérants confirment que le premier d'entre eux a vendu son bien.

IV.2. Examen

Le premier requérant fonde, dans la requête en annulation, son intérêt au recours sur sa qualité de propriétaire de l'immeuble voisin du projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué.

N'étant plus propriétaire de cette habitation et n'ayant pas introduit une demande d'indemnité réparatrice, il n'a plus intérêt au recours, dès lors que l'acte ne peut plus lui faire grief. Par ailleurs, aucune demande de reprise d'instance n'a été introduite par les nouveaux propriétaires de l'immeuble.

Partant, le recours est irrecevable dans le chef du premier requérant.

Dans un souci de clarté, les termes « requérant » et « partie requérante » visent, dans les lignes qui suivent, la seconde partie requérante.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation des articles D.II.21, § 2, 4°, et R.II.21-8 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'absence de motifs.

Le requérant souligne que le projet litigieux se situe au sein d'un PICHE. Il rappelle que si l'article R.II.21-8 du CoDT n'entraîne pas une interdiction absolue de construire lorsque l'on se trouve dans un tel périmètre, l'autorité est néanmoins tenue de vérifier que le projet dont elle est saisie favorise, au sein d'un ensemble urbanisé, l'équilibre entre les espaces bâtis ou non bâtis et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent. Il en déduit que l'autorité délivrante est tenue de motiver adéquatement ce qui justifie qu'elle octroie un permis dans ce périmètre particulier au regard des objectifs qui s'y attachent.

Il fait valoir qu'en l'espèce, le périmètre se caractérise par un bâti très ancien à la trame bien définie et caractérisée par des entrées au niveau de la voirie.

Il soutient que l'acte attaqué n'est pas motivé par rapport à ces éléments et qu'au contraire, son préambule tend à démontrer que le projet ne favorise pas l'équilibre recherché dès lors que l'instruction de la demande fait apparaître que l'implantation du bâtiment est en recul excessif par rapport à la trame bâtie et que, selon les termes du fonctionnaire délégué, « l'accès par un escalier extérieur paraît donc peu équilibré avec le cadre existant ».

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse considère que le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article D.II.21, § 2, 4°, du CoDT dès lors que cette disposition se contente de conférer à l'autorité compétente pour adopter un plan de secteur la faculté d'y inscrire en surimpression aux affectations contenues dans celui-ci, des périmètres de protection d'intérêt culturel, historique ou esthétique.

Elle considère que l'auteur de l'acte attaqué a « non seulement motivé les raisons pour lesquelles [il] considère que le projet ne porte pas atteinte au cadre bâti de la région – raisons qui tiennent notamment aux teintes et matériaux de parement –, mais également relevé les éléments techniques liés à la sécurité et à l'espace de manœuvre qui, selon [lui], justifient l'implantation de l'habitation ».

Elle ajoute que le requérant ne peut être suivi lorsqu'il s'appuie sur les motifs de l'avis du fonctionnaire délégué en vue d'établir que le projet ne favorise pas l'équilibre recherché, et considère que ce raisonnement est inachevé puisqu'il n'en tire aucune conséquence.

Elle ajoute que le requérant passe sous silence les conditions imposées dans le permis et ne démontre pas qu'à supposer que le projet mette en péril cet équilibre, ces éléments ne sont pas de nature à pallier ce risque.

Enfin, elle estime que le grief a pour objet de faire primer l'appréciation du fonctionnaire délégué sur celle de l'autorité délivrante alors qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est invoquée à l'appui du moyen.

C. Le mémoire en réplique

Le requérant ne conteste pas que la motivation de l'acte attaqué contienne des éléments en lien avec les teintes de parement et matériaux retenus pour le bâtiment. Il estime cependant que celle-ci est déficiente s'agissant du recul très important du bâtiment par rapport à la route, lequel tranche avec la trame et les entrées au niveau des voiries.

Il soutient que le considérant du permis attaqué relatif à la garantie de sécurité et d'un espace de manœuvre utile pour le demandeur est un motif abstrait et général, d'autant que la voirie où est implanté le projet est peu fréquentée et qu'aucun accident ne s'y est jamais produit.

Il produit des photographies des travaux de terrassement dont il déduit que l'espace dont disposera le titulaire du permis en avant de la parcelle est démesuré.

V.2. Examen

1. L'article D.II.21, § 2, 4°, du CoDT dispose que le plan de secteur peut comporter, en surimpression aux affectations du territoire, des périmètres de protection d'intérêt culturel, historique ou esthétique.

Est dès lors recevable le moyen qui est notamment pris de la violation de cette disposition, en tant que l'acte ne respecte pas les objectifs poursuivis par le PICHE et n'est pas adéquatement motivé à cet égard.

2. En exécution de l'article D.II.21, § 2, 4°, du CoDT, l'article R.II.21-8 du même code précise que « [l]e périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non bâtis et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent » et que « les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection ».

3. Si un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique n'interdit pas toute construction sur les biens visés, l'autorité saisie d'une demande de permis

relative à des travaux projetés dans un tel périmètre doit toutefois vérifier que le projet favorise au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent et, en conséquence, décider, le cas échéant, de l'interdire ou de l'autoriser en subordonnant les travaux à des conditions particulières de protection destinées à rendre le projet compatible avec les intérêts protégés par le périmètre.

L'appréciation de la conformité et de la compatibilité du projet au regard de la zone du plan de secteur dans laquelle il s'implante, telle la zone d'habitat, et du critère du bon aménagement des lieux ne constitue pas un examen suffisant au regard de l'article R.II.21-8 du CoDT, lequel requiert un examen particulier.

Il incombe également à l'autorité, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, d'indiquer dans l'acte les considérations adéquates de droit et de fait servant de fondement à sa décision.

4. L'acte attaqué comporte principalement les motifs suivants :

« Considérant que le bien est soumis à l'application du plan de secteur de Philippeville-Couvain adopté par arrêté royal du 24 avril 1980 : le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ;

[...]

Considérant que suivant renseignement pris auprès du demandeur, le crépi de ton blanc est prévu sur la façade avant et les flancs du garage et la brique de ton gris clair sur le reste du bâtiment ;

Considérant que la teinte de la brique correspond aux teintes de parement de la région, que les matériaux utilisés ne portent pas atteinte au cadre bâti ;

Considérant que la situation du terrain et la présence de caves impliquent une modification sensible du relief naturel du sol nécessaire à l'aménagement des lieux par l'aménagement de soutènements de terres à hauteurs progressives afin d'accéder à l'arrière de l'habitation ;

Considérant que l'implantation de l'habitation telle que projetée garantit la sécurité et un espace de manœuvre utile pour le demandeur, le terrain étant situé dans une rue étroite ;

Considérant que la haie de buis a été enlevée pour permettre l'accès au terrain à construire et qu'une partie des buissons présents sur la partie droite du terrain a été enlevée afin de permettre la pose de nouvelles bornes pour délimiter correctement la propriété du demandeur ;

Considérant que l'avis de la Direction du Département Rural et du Fonctionnaire délégué sur l'implantation de la remise projetée est défavorable ;

Considérant qu'il est prématuré d'invoquer des nuisances dans la zone de cours et jardins de la future habitation, qu'aucun procès d'intention ne peut être fait quant aux nuisances et que seule une étude d'intégration urbanistique doit être faite ;

Considérant que compte tenu de la spécificité de l'implantation du projet, les ouvertures dans les élévations ne contreviennent nullement aux règles de droit civil en matière de distances de vues et de jours par rapport aux parcelles voisines ;

Considérant que le projet ne porte pas atteinte à l'environnement ».

5. Il ressort de ces motifs que, si l'autorité relève que le bien est repris dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique, il n'en décrit toutefois pas les caractéristiques concrètes.

De son côté, le requérant décrit le périmètre comme étant caractérisé « principalement en ce centre de village par un bâti très ancien à la trame bien définie et caractérisé par des entrées au niveau de la voirie ». Cette description du PICHE n'est pas contestée par la partie adverse et rejoint la position du fonctionnaire délégué qui précise « que la parcelle concernée par le projet se situe dans un cadre représentatif du bâti traditionnel local avec des implantations à front de voirie ».

6. Le projet, objet de la demande, consiste en la construction d'une habitation unifamiliale sur un socle destiné au garage. La porte d'entrée se situe au premier niveau et est accessible par une large terrasse à laquelle on accède par un escalier situé sur la gauche du projet.

Par ailleurs, la construction est implantée à neuf mètres en recul de l'alignement.

7. Il relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité délivrante de déterminer si l'objet de la demande a, ou non, pour effet de rompre l'équilibre entre les espaces bâti et non bâti et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent. Cette autorité est néanmoins tenue d'effectuer cet examen, lequel doit ressortir adéquatement de la motivation de l'acte attaqué.

8. Il ne ressort d'aucun des motifs de celui-ci, reproduits ci-avant, que son auteur a examiné, au regard de l'objectif de protection du périmètre, l'impact du recul par rapport à l'alignement et du fait que l'entrée n'est pas prévue au niveau de la voirie.

Le motif relatif à la teinte de la brique qui correspond, selon l'autorité, aux teintes de parement de la région, et non du PICHE, et le considérant selon lequel « l'implantation de l'habitation qui garantit la sécurité et un espace de manœuvre utile pour le demandeur, le terrain étant situé dans une rue étroite » ne sont pas suffisants pour établir l'admissibilité du projet au regard des critères fixés par l'article R.II.21-8 du CoDT.

Les conditions édictées par l'autorité délivrante, étrangères à ceux-ci, ne le sont pas davantage.

9. Il s'ensuit qu'à défaut de motivation suffisante, le premier moyen est fondé, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à la demande de la seconde partie requérante, celle-ci ayant obtenu gain de cause.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est irrecevable dans le chef de la première partie requérante.

Article 2.

Est annulée la décision du 2 août 2021 par laquelle le collège communal de Doische délivre à Q.S. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Quartier Saint-Laurent à Matagne-la-Grande et cadastré division 5, section B, n° 382a.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la seconde 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 première partie requérante et à la charge de la partie adverse, à concurrence de 10 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la première partie requérante et à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 14 avril 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay