

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 263.352 du 20 mai 2025

A. 240.190/XIII-10.146

En cause :

1. **T. C.**,

2. **V. U.**,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue du Warichet 7
1325 Chaumont-Gistoux,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie requérante en intervention :

P. J.,

ayant élu domicile
en Belgique.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 octobre 2023, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 25 juillet 2023 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à P.J. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue Montagne du Stimont, 31 à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Par une requête introduite le 6 décembre 2023, la seconde partie requérante a demandé la suspension de l'exécution du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 29 décembre 2023, P.J. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation.

L'arrêt n° 259.569 du 22 avril 2024 a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.569).

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 17 mai 2024 par les parties requérantes.

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

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 aux parties.

Les parties requérantes et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 1^{er} avril 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 mai 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Denis Brusselmans, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Alexia Fievet, *loco* M^e Damien Jans, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, 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 utiles à l'examen de la cause

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 259.569 du 22 avril 2024. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par P.J., en sa qualité de bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, d'erreurs de faits, d'insuffisances et d'erreurs dans les motifs, de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier administratif, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les requérants font valoir que l'acte attaqué ne comporte pas de motivation adéquate au regard des réclamations et, plus spécifiquement, quant à l'impact du projet sur le cadre de vie des riverains immédiats et l'appréciation du bon aménagement urbanistique des lieux.

Ils estiment que, sur le plan factuel, l'appréciation qu'a portée la partie adverse est fondée sur une erreur manifeste et soutiennent que, contrairement à ce qui est indiqué dans l'acte attaqué, l'habitation du premier requérant, située au n° 33, n'est pas d'une orientation Nord, mais bien d'une orientation Nord-Ouest. Ils estiment que, si la demande de permis avait été accompagnée de documents objectifs et détaillés, comme une étude d'ensoleillement, la partie adverse aurait pu éviter de commettre cette erreur dans l'orientation de cet immeuble. Ils considèrent que ni la notice ni le formulaire de demande de permis ne comportent de document probant à ce sujet.

Ils déposent une étude d'ensoleillement et font valoir qu'au regard des développements de cette étude, reproduits dans la requête, l'affirmation dans l'acte attaqué selon laquelle « le projet n'impactera pas, voire peu, cette parcelle, en termes d'ensoleillement, et ce par rapport à la situation actuelle » résulte d'une erreur de fait (orientation de l'habitation) et d'une erreur manifeste d'appréciation. Ils soutiennent

que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante en tant qu'elle n'évoque pas la situation du n° 29, qui, selon eux, est encore pire que celle du n° 33.

Ils s'étonnent de trouver dans la motivation de l'acte attaqué une observation en relation avec l'implantation du n° 33 selon laquelle « cela suppose une implantation nettement en surplomb de l'immeuble n° 33 pouvant par là même être préjudiciable à l'intimité de la zone arrière du terrain visé par la demande », dès lors que la construction de cet immeuble précède celle du n° 31, et en particulier ses extensions construites illégalement et régularisées dans les années 90. Ils considèrent qu'il est inadéquat, sur le plan historique et factuel, de relever l'existence d'une hypothétique gêne générée par un immeuble isolé au moment de sa construction, avant toute réglementation urbanistique. Ils ajoutent que cette observation ne peut permettre de justifier le projet en cause, étant sans lien avec les impacts générés par celui-ci, et ils la lisent comme une « incompréhensible mise en cause de l'implantation de l'immeuble du n° 33, dont le demandeur de permis n'a de toute évidence jamais eu à l'esprit dans le cadre du développement de son projet ».

B. Le mémoire en réplique

Ils observent qu'alors que la partie adverse qualifie leur étude d'ensoleillement de « partielle » compte tenu des considérations que livre son auteur en relation avec l'avis de la commission de recours, elle n'en remet pas en cause l'exactitude de l'objet principal, concrétisé par les plans et perspectives. Ils font valoir que c'est ce qui a permis à son auteur d'émettre une appréciation sur le déroulement de la procédure, étant lui-même ancien président de la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM).

Ils réitèrent leur affirmation selon laquelle, alors que l'acte attaqué évoque une orientation Nord de l'habitation n° 33, cette habitation est d'une orientation Nord-Ouest. Ils ajoutent que, si la partie adverse indique que les maisons seront orientées Nord-Nord-Est, une orientation Nord est évoquée dans l'arrêt n° 259.569 du 22 avril 2024 de rejet de la demande de suspension pour l'habitation du second requérant.

Ils font valoir que l'avant du bâtiment projeté est au Sud-Sud-Ouest, et donc l'arrière au Nord-Nord-Est, que les murs latéraux sont, d'une part, au Nord-Ouest et, d'autre part, au Sud-Est. Ils indiquent que, pour ce qui concerne l'habitation du premier requérant, au n° 33, la préoccupation principale des habitants concerne la façade comportant six fenêtres et qui est orientée au Nord-Ouest, ce qui avait été soulevé dans la réclamation du 24 janvier 2023. Ils précisent en quoi le projet va entraîner une modification du gabarit du bâtiment sis au n° 31, situé au

Nord-Ouest de l'habitation n° 33, et une « sensible rehausse du volume principal », soit 3,5 mètres à l'arrière et quasi 4 mètres à l'avant, ce qui va l'impacter en termes d'ensoleillement, de luminosité et de chaleur, avec des conséquences inévitables sur la consommation énergétique, et également de vue. Quant à l'habitation du second requérant, au n° 29, ils font valoir qu'« au-delà de la question des ombres portées, il faut considérer l'élévation d'un mur énorme, sur toute la profondeur du projet et donc le long de la partie cours et jardins de l'habitation, plus haut que celui qui a été érigé sans permis préalable, ce dernier subsistant en soubassement ».

Ils contestent l'affirmation figurant dans l'arrêt n° 259.569 du 22 avril 2024 selon laquelle ce sont les façades avant des immeubles sis rue Montagne de Stimont qui bénéficient principalement de l'ensoleillement, et font valoir que « le matin, le soleil se levant à l'Est, les parcelles des requérants bénéficient largement de sa luminosité directe durant une bonne partie de la matinée ».

Ils indiquent que l'espace de cours et jardins de l'habitation n° 29 « bénéficierait d'ensoleillement plus généreux s'il n'y avait ce haut mur aveugle qui va être rehaussé à plus de 7 m, aggravant très sensiblement l'impact du mur existant », de sorte qu'ils considèrent qu'il ne peut en être conclu que les modifications du bâtiment telles que projetées auront peu d'impact supplémentaire, en termes de nouvelles ombres portées sur la maison du second requérant. Ils ajoutent, quant à l'habitation n° 33, que « c'est dès le milieu d'après-midi que l'ensoleillement tant sur l'espace de cours et jardins que sur la façade Ouest-Nord-Ouest est assuré actuellement » et qu'« elle le sera nettement moins sur l'espace de cours et jardins et plus du tout sur la quasi-totalité de la hauteur de façade en cas de réalisation du projet ».

Ils soulignent que la motivation de l'acte attaqué ne comporte aucune référence à la modification de l'orientation du faîte de la nouvelle toiture projetée et font valoir que si le toit, même rehaussé modérément, avait été maintenu parallèlement à la voie publique, l'impact sur les deux maisons riveraines aurait été nettement moindre. Ils estiment que le motif selon lequel l'ensoleillement existant est maintenu dans la mesure où les points bas des versants de la nouvelle toiture sont parallèles aux limites de terrain est insuffisante pour qualifier la situation après transformation. Ils admettent qu'un ensoleillement partiel en cours de journée sera maintenu sur les cours et jardins, mais font valoir que la hauteur du faîte du toit va projeter une ombre importante sur la façade Ouest-Nord-Ouest de l'habitation du premier requérant, non sans également masquer la vue au départ des pièces de vie. Ils précisent que cette aggravation de la situation actuelle se vérifiera également en matinée pour la façade latérale Est-Sud-Est de l'habitation du second requérant, vu le surplomb disproportionné du projet. Sur ce point, ils contestent également les

indications de l'arrêt du 22 avril 2024 précité, aux termes duquel il a été considéré que la hauteur du faîte du toit est admissible par rapport à celle du faîte du toit de l'habitation du second requérant et constitue « une rehausse, somme toute, minime par rapport à la situation actuelle », étant donné qu'il n'est pas tenu compte, selon eux, du fait que ce faîte de toit rehaussé va désormais courir sur toute la profondeur de la maison transformée. Ils renvoient sur ce point à la décision initiale du collège communal du 23 mars 2023.

Ils ajoutent que le projet entraîne « le rehaussement des murs parallèles aux limites de la parcelle et des pignons avant et arrière : +1,4 m aux angles à l'avant du bâtiment et 3,5 m à l'arrière » et estiment qu'il doit en être tenu compte dans l'examen de l'impact global du projet sur les habitations voisines.

C. Le dernier mémoire

Ils insistent sur le fait que l'orientation d'une parcelle et d'une construction est une question de fait et qu'il ne peut raisonnablement y avoir de débat sur cette question « élémentaire ». Ils rappellent avoir démontré à suffisance que leurs habitations ne sont pas orientées au Nord, côté jardin, et Sud, côté façade. Sur la base d'un plan tiré de CadGis, ils soutiennent que l'orientation générale est Nord-Est/Sud-Ouest et, partant, que l'impact du projet sur l'ensoleillement et l'éclairement de leurs immeubles voisins a été sous-estimé. Ils produisent à l'appui des photographies récentes.

Ils sont d'avis que les griefs développés dans leur mémoire en réplique, concernant le gabarit du projet, son impact sur la façade latérale du premier requérant, l'orientation du faîte du toit et la rehausse des murs, ne sont pas tardifs, mais apportent des précisions rendues nécessaires par les objections des parties adverse et intervenante, et n'ont pas entravé ni fait obstacle au caractère contradictoire de la procédure.

V.2. Examen

1. 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.

Lorsque, dans le cadre de l’instruction de la demande, des observations précises sont formulées quant à l’impact du projet sur l’environnement et le bon aménagement des lieux, le permis ou le refus de permis ne peut être considéré comme adéquatement motivé s’il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l’autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cela étant, pour être adéquate, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés aux impacts du projet sur le bon aménagement des lieux et l’environnement qui la fondent et qui, fût-ce implicitement, permettent de comprendre pourquoi, dans l’exercice de son pouvoir d’appréciation discrétionnaire, l’autorité s’écarte, le cas échéant, d’avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Enfin, l’autorité compétente sur recours peut accueillir ou rejeter le recours pour des motifs différents de ceux qui sont exposés dans la décision prise en première instance.

Par ailleurs, le contrôle du Conseil d’État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l’appréciation est marginal, limité à l’erreur manifeste d’appréciation. À cet égard, il n’appartient pas au Conseil d’État d’intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l’administration et des parties requérantes quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l’autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d’une erreur manifeste. L’appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu’au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s’agit de l’attitude qu’aucune autre autorité raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances n’aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

2. En l’espèce, les motifs de l’acte attaqué sont notamment libellés comme suit :

« Considérant que, sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d’habitat [...] ;

Considérant que la demande s’écarte du contenu à valeur indicative du guide communal d’urbanisme “Aire en dehors des centres (1.7.)” pour les motifs suivants :

[...]

Considérant le proche contexte bâti composé principalement d’habitations implantées en ordre fermé et semi-ouvert, soit deux ou trois façades, avec certaines constructions jumelées ; que tel est le cas pour le projet visé par la demande ; [...]

Considérant l'immeuble et la situation existante ; que la topographie du bien et de l'endroit est particulière dans le sens que la voirie est en pente montante en façade à rue, et que le terrain en façade arrière est en surplomb par rapport à la partie avant du bien ; que la dénivelée en la zone d'avant-cour et la zone arrière de "cours et jardins" est de $\pm 5m00$; que la surface du terrain est "gauche" ce qui pour le projet visé relève d'un certain défi en termes de conception et d'intégration à la structure paysagère de l'endroit et par rapport aux deux parcelles voisines qui présentent des profils terrains en long différents par rapport au bien dont objet ; soit plus haut pour le terrain dont l'habitation porte le n° de police 33, soit plus bas pour celui de la parcelle concernée par l'habitation portant le n° de police 29 (voir plan "Feuille 3/9" et les niveaux terrains existants et remaniés renseignés au plan d'implantation et dans la "Coupe terrain longitudinale 1" et voir plan "Feuille 5/9" coupe AA') ;

[...]

Considérant que le changement du sens du faîtage ; qu'il permet d'améliorer l'habitabilité sur une profondeur de 12 m des pièces situées au 2^e étage (prises de lumière en façades avant et arrière, par la création de baies dans le plan vertical) et ainsi la qualité de vie ;

[...]

Considérant que le projet rencontre le prescrit de l'article D.I.1, § 1^{er}, du Code en ce qu'il permet d'assurer un développement durable du territoire en ce qu'il permet :

- L'amélioration d'une situation existante en profitant de sa situation en centralité ;
- La création d'un logement existant présentant une qualité du cadre de vie et une bonne habitabilité ;
- Une intégration à la structure paysagère du site et plus particulièrement à la topographie "accidentée" du bien et aux deux parcelles voisines ;
- D'assainir le bien en privilégiant les démontages d'ouvrages et volumes annexes "satellites" ;
- De redonner à la zone de cours et jardins toute sa fonctionnalité et son intérêt pour le nouveau logement ;
- Une intégration à la typologie du proche bâti existant grâce aux traitements apportés aux nouvelles élévations ;

[...]

Considérant que le projet améliore la situation actuelle ;

Considérant, ainsi que le précise la CCATM, "(...) que la proposition dans son ensemble est une amélioration de la situation actuelle par la diminution de l'emprise au sol, la suppression du garage et de la véranda (moins 91,45 m²), dans le contexte d'un terrain difficile à exploiter de manière simple ; (...) qu'à cause de la très forte déclivité du terrain et de l'étroitesse de la parcelle, les dérogations sont toutes acceptables et sont par ailleurs déjà existantes (...)";

Considérant la situation existante au n° 29, laquelle présente une volumétrie faible par rapport au contexte ;

Considérant que l'immeuble existant présente un faîte perpendiculaire aux limites latérales occasionnant une perte de lumière plus importante du fait des 2 pignons latéraux et de la profondeur d'emprise ;

Considérant la situation projetée ; que le faîte est parallèle aux limites latérales ; que les points bas des deux versants de toiture seront parallèles aux limites ce qui

permet d'appréhender le maintien d'un ensoleillement, et de diminuer l'impact volumétrique par rapport aux zones de cours et jardins ;

Considérant que le projet tient dès lors compte des habitations situées de part et d'autre ; qu'il envisage par ailleurs le dernier étage avec une profondeur moindre par rapport à celle du premier (profondeur 1^{er} étage de 15 m et profondeur du 2^e étage (sous toitures) de 12 m) ; que l'ombre portée par le faîte sera réduite par rapport à la situation existante car le point bas des toitures est positionné parallèlement aux limites ;

Considérant que le projet veut s'intégrer dans une zone urbanisée en tenant compte de l'existant ; que le changement du sens du faîte de toiture est positif par rapport à la gestion de la topographie des lieux (aspect accidenté du relief, pente voirie, niveau d'implantation des immeubles voisins) par rapport aux nuisances éventuelles qu'il peut présenter ;

Considérant, à l'instar de la CCATM, qu'il y a lieu de souligner que les écarts relevés au guide communal étaient déjà existants ; que par ailleurs le projet améliore la situation actuelle, assainit le bien, augmente la qualité de vie dans l'habitat projeté et diminue les éventuels impacts sur les biens voisins ;

[...]

Considérant les remarques émises lors de l'annonce de projet ;

Considérant la situation existante ; que l'immeuble actuel s'implante pour le volume principal sur une profondeur de ± 18 m, non compté le garage en façade à rue ; que le faîtage existant, perpendiculaire par rapport aux limites latérales du bien, est coté à + 89,25 ;

Considérant que l'immeuble projeté propose avantageusement de réduire la profondeur de 15 m pour le rez et le 1^{er} étage et de limiter la profondeur du 2^e étage à ± 12 m ; que le faîtage implanté parallèlement aux limites latérales est coté à + 90,06, soit une différence de 81 cm ;

Considérant que l'habitation située au n° 33 de la voirie est située plus haut dans la voirie, du fait de la pente que présente celle-ci ; qu'elle bénéficie d'un recul minimum par rapport à la limite parcellaire gauche de $\pm 2,50$ m à 2,60 m, qui ne doit pas souffrir, vu l'orientation Nord, d'une quelconque perte d'ensoleillement lié à une proximité déjà existante ; que la distance entre la façade gauche de cet immeuble et la façade droite de l'immeuble projeté va jusque ± 5 m ; que la corniche de l'habitation sise en n° 33 est cotée à 90,72 alors que la corniche de l'immeuble projeté cote à 87,72 soit 3 m plus bas que celle du n° 33 (voir feuille 8/9) ; que cela suppose une implantation nettement en surplomb de l'immeuble n° 33 pouvant par là même être préjudiciable à l'intimité de la zone arrière du terrain visé par la demande ;

Considérant, au vu de cette analyse, que le projet n'impactera pas, voire peu, cette parcelle, en termes d'ensoleillement, et ce par rapport à la situation actuelle ;

Considérant que par sa volumétrie, les tonalités des matériaux repris à la légende des plans et sa gestion des niveaux terrains, le projet trouve à s'intégrer au proche contexte bâti ;

Considérant que ce type de projet est à encourager puisqu'il permet entre autres l'assainissement de biens et de situations similaires notamment en noyaux urbanisés ;

Considérant que le projet ne compromet pas les circonstances urbanistiques et architecturales locale ; qu'il les améliore ».

3. Il ressort de cette motivation de la décision attaquée que la partie adverse a, au regard de la configuration particulière des lieux et sur la base des éléments du dossier administratif, bien pris en considération l'impact du projet litigieux sur les propriétés voisines et a exposé quelles étaient les raisons pour lesquelles elle a jugé que le permis d'urbanisme sollicité pouvait être octroyé.

En effet, après y avoir indiqué que la demande de permis d'urbanisme était conforme à la destination de la zone, elle a identifié les écarts suscités par le projet au guide communal d'urbanisme (GCU), notamment la différence de hauteur entre le volume projeté et les volumes principaux situés sur des biens contigus supérieure de +/- 2,99 mètres par rapport à l'immeuble voisin mitoyen du second requérant sis au n° 29 et inférieure de 2,83 mètres par rapport à celui de droite du premier requérant sis au n° 33, cette situation étant due à la déclivité de la rue Montagne du Stimont. Elle a ensuite rappelé la synthèse des réclamations et reproduit l'avis favorable de la CCATM du 16 janvier 2023, la décision de refus du collège communal du 23 mars 2023 ainsi que l'avis favorable de la commission d'avis sur les recours (CAR) du 8 juin 2023.

Elle a exposé en quoi elle considérait qu'eu égard à la situation existante bâtie et à la topographie des lieux, le projet litigieux, par ses caractéristiques, rencontrait le prescrit de l'article D.I.1, § 1^{er}, du Code du développement territorial (CoDT), en améliorant la situation existante, en créant un logement présentant une qualité du cadre de vie et une bonne habitabilité, en s'intégrant à la structure paysagère du site et plus particulièrement à la topographie « accidentée » du bien et aux deux parcelles voisines, en assainissant le bien par les démontages d'ouvrages et volumes annexes, en rendant à la zone de cours et jardins toute sa fonctionnalité et son intérêt pour le nouveau logement et en intégrant la typologie du proche bâti existant grâce aux traitements apportés aux nouvelles élévations.

Reproduisant un extrait de l'avis de la CCATM précité, elle a précisé en quoi elle considérait que le projet améliorait la situation actuelle.

Elle a indiqué en quoi elle jugeait que l'impact du projet litigieux, s'il n'était pas nul, était admissible pour l'habitation du second requérant sise au n° 29 et allait même réduire l'ombre portée par rapport à la situation existante.

Elle a ensuite exposé en quoi elle jugeait que les écarts au GCU, déjà existants, pouvaient être autorisés et a précisé en quoi le projet litigieux allait peu impacter en termes d'ensoleillement la parcelle en surplomb, sise au n° 33, sur

laquelle s'implante l'habitation du premier requérant, et ce, sans qu'il s'agisse pour autant d'en remettre en cause l'implantation, comme allégué dans la requête.

Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, elle en a conclu que le projet litigieux ne compromettrait pas les circonstances urbanistiques et architecturales locales, et même qu'il les améliorerait.

4. Il résulte de ce qui précède que la partie adverse a bien pris en considération l'impact du projet sur les deux parcelles voisines.

La décision attaquée indique les motifs liés aux impacts du projet sur le bon aménagement des lieux et l'environnement qui la fondent et qui, fût-ce implicitement, permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, aux observations des requérants.

Elle expose de manière suffisante et adéquate les raisons pour lesquelles son auteur a considéré que le projet, étant donné ses caractéristiques et son lieu d'implantation, améliorerait la situation existante et pouvait être autorisé.

La circonstance que les requérants ne partagent pas, en opportunité, l'appréciation portée par l'autorité sur le bon aménagement des lieux et l'admissibilité du projet ne rend pas la décision attaquée irrégulière, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

5. L'éventuelle erreur de la mention dans l'acte attaqué de l'orientation Nord de l'habitation sise au n° 33, alors que, selon les requérants, elle est orientée Nord-Ouest, ne permet pas d'en déduire que la partie adverse s'est fondée sur des éléments erronés ou a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Outre qu'il ressort tant des plans annexés à la demande de permis que de la situation de fait que les maisons sises rue Montagne du Stimont sont toutes orientées au Nord, de sorte que ce sont surtout les façades avant, donnant sur la rue, et les cours et jardins de ces maisons qui bénéficient d'un ensoleillement le matin et le soir, il ressort également de l'étude d'ensoleillement produite par les requérants eux-mêmes, qui est postérieure à l'acte attaqué, que son auteur y relève que c'est le bâtiment qui est déjà implanté à l'arrière de la parcelle qui impacte déjà fortement, en termes d'ombres portées, les façades arrières et les jardins des deux requérants. Il ressort des annexes de cette étude que le bâtiment modifié par le projet aura peu d'impact supplémentaire sur les habitations voisines.

Du reste, l'arrêt en suspension n° 259.569 du 22 avril 2024 comporte le passage suivant :

« 18. En l'espèce, il ressort de la situation factuelle et des plans joints à la demande de permis que le projet litigieux vise à transformer une habitation existante, vétuste et comportant un volume arrière important, en prévoyant un rehaussement du volume principal d'un niveau, une modification du sens du faîtage et la démolition de divers volumes secondaires.

Il ressort de l'étude d'ensoleillement jointe à la demande de suspension que, d'une part, la rue où s'implante le projet est à forte déclivité, de sorte qu'il existe entre l'immeuble litigieux sis au n° 31 et la parcelle du demandeur sise au n° 29 une différence de niveau "très importante" de 2,70 mètres et que, d'autre part, l'immeuble concerné présente, en situation existante, une profondeur de bâtisse de 7 mètres, à laquelle s'ajoute une construction arrière "extrêmement" profonde, régularisée dans les années 1990 et prolongeant la pente arrière. L'auteur de l'étude observe ce qui suit :

“ la profondeur de bâtisse réalisée (hors garage avant) est de +/- 21 m, et donc débordant de la façade arrière de 14 m. De longs murs aveugles, sur la mitoyenneté, ou parallèles à celle-ci. Ce qui donne en situation existante côté du 29, une hauteur de mur variant de +/- 7,85 m côté façade arrière, et à +/- 5 m en fond de parcelle”.

Il formule également les considérations suivantes :

“ Le projet] implique le maintien d'un mur aveugle d'une hauteur constante de 6,9 m sur un débordement en profondeur de 5 m au-delà de la façade arrière du 29 (12 m étage des chambres), et pour les 3 m en profondeur en plus, au moins encore 5 m pour cette toiture plate sans brise-vue (ou 6,8 m avec ce brise-vue). Et un faîte à 9 m de haut par rapport au niveau jardin. De plus le niveau sous corniche plus bas que le faîte du 29, reste une situation délicate à gérer, avec un risque non négligeable d'infiltration. [...]

[...]

Pour le 29, tant la situation existante que le projet met[tent] en exergue un impact négatif important, et [...] le nouveau projet reste au moins aussi défavorable, voire plus défavorable.

D'octobre à avril, le bâtiment voisin plonge la totalité de la façade arrière et la totalité du jardin dans l'ombre de 9 hr à 14 hr.

En période estivale il en va de même de 9 hr à 11 hr, et avec un peu moins de la moitié de la parcelle en plein midi”.

19. Au regard des photographies et plans joints à la demande de permis, ce sont les façades avant des immeubles sis rue Montagne de Stimont qui bénéficient principalement de l'ensoleillement. Par ailleurs, l'étude d'ensoleillement déposée par le requérant établit que le bâtiment voisin, en situation existante, impacte déjà de manière notable, en termes d'ombres portées, la façade arrière de son habitation et son jardin, en matinée en hiver et un peu moins en été, dès lors que les cours et jardins sont situées au nord. Il en ressort également que les modifications du bâtiment telles que projetées n'auront que peu d'impact supplémentaire, en termes de nouvelles ombres portées sur sa propriété ».

Aucun élément postérieur à l'arrêt précité ne permet de remettre en cause ce constat.

Les critiques des requérants dirigées contre les considérants précités de cet arrêt quant à l'importance de la rehausse du faîte du toit, en termes de hauteur et de longueur (sur toute la profondeur de la maison transformée), ne sont pas étayées par des documents probants. Il ne ressort pas de l'étude d'ensoleillement qu'ils

produisent une aggravation telle de la situation existante. Cette étude met déjà en exergue un impact négatif important du bâtiment voisin, en termes d'ombres portées, sur la façade arrière de l'habitation sise au n° 29 et son jardin, en matinée en hiver, et un peu moins en été, dès lors que les cours et jardins sont situés au Nord.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Le second moyen est pris de la violation des articles D.I.1 et D.IV.5 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet relative à la motivation formelle des actes administratifs, d'erreurs de fait, d'insuffisances et d'erreurs dans les motifs, de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier administratif, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les requérants estiment que l'acte attaqué ne comporte pas de motivation adéquate à propos des raisons pour lesquelles les écarts au GCU sont jugés admissibles au regard des critères visés à l'article D.IV.5 du CoDT.

Ils considèrent qu'au regard des objectifs du GCU pour l'aire considérée, qu'ils rappellent, la motivation de l'acte attaqué présente un « caractère manifestement outrancier, et donc objectivement inexact » et qu'elle « se réfugie derrière des chiffres et des affirmations péremptoires pour justifier la pérennisation d'un aménagement extravagant de la parcelle en cause ». Ils estiment qu'une telle motivation n'apporte pas de réponse circonstanciée aux réclamations recueillies dans le cadre de l'annonce de projet.

Sur le choix de modifier l'axe de faîte du toit et de le rehausser, ils renvoient à leur étude d'ensoleillement, selon laquelle :

« La présentation du projet de rénovation du bâtiment au 31, cadre 6, fait état d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage. Il ne mentionne pas que vis-à-vis du 29, dont le niveau est situé 2,7 m plus bas, cela équivaut pratiquement à un premier étage pour le rez, et d'un 2^{me} étage.

Le changement d'orientation du faîte impacte aussi les 2 propriétés voisines.

Côté 29 cela implique le maintien d'un mur aveugle d'une hauteur constante de 6,9 m sur un débordement en profondeur de 5 m au-delà de la façade arrière du 29, (12 m étage des chambres), et pour les 3 m en profondeur en plus, au moins encore 5 m pour cette toiture plate sans brise vue (ou 6,8 m avec ce brise vue). Et

un faîte à 9 m de haut par rapport au niveau jardin. De plus le niveau sous corniche plus bas que le faîte du 29, reste une situation délicate à gérer, avec un risque non négligeable d'infiltration. Vis-à-vis du 33, le niveau de corniche avant est rehaussé de +/- 2 m, et au faîte de 4 m. Pour la limite à 12 m, 2,4 m au faîte.

[...]

La conclusion de la ville et du membre de la commission d'avis qui a voté contre, à savoir "que le projet présente un gabarit trop important écrasant le n° 29". En cause effectivement cette déclivité importante de 2,70 m entre les 2 bâtiments mitoyen, et surtout une profondeur excessive. Que par rapport au 29, le rez du 31 est au premier étage ».

Sur la question du « déséquilibre esthétique », ils renvoient également à cette étude qui mentionne ce qui suit :

« Le projet ici présenté se base sur une toute petite amélioration par rapport à une extension d'un bâtiment qui s'est réalisée sans permis, et qu'une régularisation incompréhensible a validé, en dépit de tout bon aménagement urbanistique, et prenant en compte l'étroitesse de la parcelle. Bien sûr qu'une déclivité graduée entre le 33 et le 29 pourrait un argument raisonnable, mais uniquement avec des bâtiments distincts, pas en mitoyenneté.

De plus valider un projet si peu en harmonie avec son voisinage, avec l'essentiel de ces façades en murs aveugles, c'est le confirmer pour encore une longue période.

[...]

Sur base de l'étude d'ombrage, seul un projet limitant la profondeur de bâtisse à 3 m par rapport à la façade arrière du 29 améliorerait la situation actuelle (voir simulation complémentaire) ».

Ils font valoir que, sur la base de ces considérations, il est impossible de comprendre en quoi le projet « améliore la situation actuelle » et en déduisent une erreur dans l'appréhension des données factuelles des lieux et une erreur manifeste d'appréciation sur l'admissibilité des écarts au GCU.

Ils ajoutent qu'alors que les réclamations portaient explicitement sur l'insuffisance des emplacements de stationnement, l'acte attaqué indique que « le projet prévoit une zone d'avant-cour ouverte en rapport avec la rue de la Montagne du Stimont », sans apporter la moindre précision sur la quantité d'emplacements disponibles sur cet espace privé. Ils en déduisent que l'acte attaqué n'apporte pas de réponse au grief lié au stationnement alors qu'il s'agit d'un critère essentiel dans cette rue étroite, en forte pente et complètement urbanisée.

B. Le mémoire en réplique

Ils exposent en quoi, à leur estime, le projet va susciter des problèmes de stationnement en voirie, en soulignant qu'un seul emplacement de stationnement

praticable est prévu à l'avant de l'immeuble en cause, alors que, selon eux, ses occupants disposeront de (minimum) deux voitures. Ils font également valoir que le projet ne viserait pas qu'un seul logement et rappellent ce que prévoit le GCU en matière de stationnement.

C. Le dernier mémoire

Concernant la critique relative à la modification de l'orientation du faîte du toit, ils considèrent que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante en ce qu'elle n'aborde pas la question du caractère prétendument inévitable de ce choix et ne concerne que la rehausse du faîte.

Ils considèrent que la flagrance du déséquilibre esthétique de la solution choisie et l'aggravation de la situation disgracieuse existante auraient mené toute autorité mise dans une situation semblable à refuser le permis.

Concernant leurs arguments portant sur l'insuffisance d'emplacements de stationnement en voirie, ils constatent qu'ils ne sont pas démentis par la partie intervenante. Ils relèvent qu'au vu des plans, l'immeuble projeté se prête à l'aménagement d'un studio en niveau 0, lequel figurait explicitement dans une précédente version du projet.

VI.2. Examen

1. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un GCU sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, alors applicable, lequel est rédigé comme 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. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

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.

Concernant la seconde condition qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », de « protection », de « gestion » et d'« aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage adoptée le 20 octobre 2000 à Florence. L'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, la motivation sur ce point est requise à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet.

2. En l'espèce, les motifs de l'acte attaqué relatifs à l'identification des écarts au GCU et aux raisons pour lesquelles son auteur décide de les accorder sont libellés comme suit :

« Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du guide communal d'urbanisme "Aire en dehors des centres (1.7.)" pour les motifs suivants :

[...] "Recul latéral et arrière :

La marge de recul latéral pour les volumes non implantés sur la limite parcellaire latérale ou tout balcon, terrasses d'étage et parties accessibles de toitures plates est de 2 mètres"

Recul latéral inférieure à 2 mètres (non recours à la mitoyenneté) ;

[...] "1 Implantation

Volume principal :

[...] Pour les parcelles inférieures à 8 mètres, la mitoyenneté est obligatoire des deux côtés"

Largeur parcellaire inférieure à 8 mètres : non recours obligatoire à la mitoyenneté par rapport aux limites parcellaires latérales ;

[...] "Volume principal :

Hauteur sous corniche :

Un minimum de 5 mètres et un maximum de 8,40 mètres ;

Gabarit entre R+1+Toiture et R+2+Toiture (un niveau est de +/- 3 mètres).

La différence de hauteur sous corniche entre deux volumes principaux situés sur des biens contigus ne peut excéder 1,50 et 2,50 mètres dans les autres cas”.
La différence de hauteur par rapport entre le volume projeté et les volumes principaux situés sur des biens contigus est supérieure de +/- 2m99 par rapport à l'immeuble voisin mitoyen n° 29 et inférieur de 2m83 par rapport à l'habitation voisine de droite n° 33 ;
[...]

Considérant les écarts au guide communal d'urbanisme ;

Considérant l'article D.IV.5 du Code, susvisé ;

Considérant que les objectifs définis par le Guide communal d'urbanisme pour l'aire considérée sont :

- “Préserver l'harmonie dans la diversité présente dans l'aire sans pour autant renoncer à une architecture contemporaine. Celle-ci s'appuiera sur les caractéristiques du tissu urbain existant ;
- Implanter les nouvelles constructions principales dans le prolongement des fronts de bâtisse existants ou de façon à établir la liaison entre 2 fronts de bâtisse décalés ;
- Encourager la construction de bâtiments à ‘haute qualité environnementale’ ;
- Favoriser la pratique du vélo au quotidien et les déplacements piétons entre l'aire et le reste de la ville” (GCU p. 285) ;

Considérant les motivations pertinentes développées par le collège communal quant aux écarts, soit :

“ Considérant que le premier écart porte sur une marge de recul latéral non mitoyenne et inférieur à 2 mètres,
Considérant que le deuxième écart porte sur la non-mitoyenneté de la zone latérale droite ; que le RCU devenu GCU préconise, pour les parcelles inférieures à 8 mètres, une mitoyenneté obligatoire des deux côtés,
Considérant que, sur ces 2 écarts, le projet conserve l'emprise au sol de la configuration existante,
Considérant que le dernier écart porte sur une différence de hauteur sous corniche entre deux volumes principaux situés sur des biens contigus de +2.99m avec le voisin mitoyen du n° 29 et de -2,83m avec la maison de droite, du n° 33 ; que le RCU devenu GCU précise que cette différence ne peut excéder 1,50 mètres pour les volumes mitoyens et 2,50 mètres dans les autres cas,
Considérant que l'altimétrie de corniche du n° 29 est de 84,90m ; que celle de l'habitation du n° 33 est de 90,72 ;
Considérant que l'écart est inévitable car il est impossible de satisfaire ces deux conditions simultanément ;
Considérant que la hauteur sous corniche proposée est une hauteur médiane entre les hauteurs des deux maisons situées sur les parcelles contigües” ;

Considérant que le projet améliore la situation actuelle ;

Considérant, ainsi que le précise la CCATM, “(...) que la proposition dans son ensemble est une amélioration de la situation actuelle par la diminution de l'emprise au sol, la suppression du garage et de la véranda (moins 91,45 m²), dans le contexte d'un terrain difficile à exploiter de manière simple ; (...) qu'à cause de la très forte déclivité du terrain et de l'étroitesse de la parcelle, les dérogations sont toutes acceptables et sont par ailleurs déjà existantes (...)” ;

Considérant la situation existante au n° 29, laquelle présente une volumétrie faible par rapport au contexte ;

Considérant que l'immeuble existant présente un faîte perpendiculaire aux limites latérales occasionnant une perte de lumière plus importante du fait des 2 pignons latéraux et de la profondeur d'emprise ;

Considérant la situation projetée ; que le faîte est parallèle aux limites latérales ; que les points bas des deux versants de toiture seront parallèles aux limites ce qui permet d'appréhender le maintien d'un ensoleillement, et de diminuer l'impact volumétrique par rapport aux zones de cours et jardins ;

Considérant que le projet tient dès lors compte des habitations situées de part et d'autre ; qu'il envisage par ailleurs le dernier étage avec une profondeur moindre par rapport à celle du premier (profondeur 1^{er} étage de 15 m et profondeur du 2^e étage (sous toitures) de 12 m) ; que l'ombre portée par le faîte sera réduite par rapport à la situation existante car le point bas des toitures est positionné parallèlement aux limites ;

Considérant que le projet veut s'intégrer dans une zone urbanisée en tenant compte de l'existant ; que le changement du sens du faîte de toiture est positif par rapport à la gestion de la topographie des lieux (aspect accidenté du relief, pente voirie, niveau d'implantation des immeubles voisins) par rapport aux nuisances éventuelles qu'il peut présenter ;

Considérant, à l'instar de la CCATM, qu'il y a lieu de souligner que les écarts relevés au guide communal étaient déjà existants ; que par ailleurs le projet améliore la situation actuelle, assainit le bien, augmente la qualité de vie dans l'habitat projeté et diminue les éventuels impacts sur les biens voisins ;

Considérant, au vu de cette analyse, que le projet s'est "appuyé sur les caractéristiques du tissu urbain existant" et a "préservé l'harmonie" dans le contexte ; que les écarts ne compromettent pas les objectifs du guide défini ci-dessus ; que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage bâti à cet endroit ;

Considérant que les écarts sont autorisés ».

Il en ressort qu'après avoir identifié les écarts au GCU et les objectifs de ce guide, la partie adverse se rallie aux motifs qu'elle juge pertinents de la décision initiale du collège communal du 23 mars 2023, qu'elle reproduit, et à l'avis de la CCATM. Elle développe ensuite sa propre motivation de l'admissibilité des écarts au GCU suscités par le projet. Soulignant dans l'acte attaqué que ces écarts sont préexistants, elle expose ensuite en quoi elle considère que le projet améliore la situation actuelle, assainit le bien, augmente la qualité de vie dans l'habitat projeté et diminue les éventuels impacts sur les biens voisins. En conséquence, elle autorise les écarts en estimant qu'ils ne compromettent pas les objectifs du GCU.

Cette motivation est adéquate et conforme aux critères d'admissibilité des écarts prescrits par l'article D.IV.5 du CoDT. Elle permet de constater que l'autorité compétente a statué en connaissance de cause en procédant à un examen effectif et concret des écarts suscités par le projet. Elle constitue une réponse circonstanciée aux réclamations déposées lors de l'annonce de projet, la partie adverse expliquant notamment les raisons pour lesquelles elle a jugé les écarts

admissibles et permettant l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti, eu égard à ses caractéristiques.

Plus spécialement sur la question de l'écart concernant l'orientation du faîte du toit et sa rehausse, les arguments qui renvoient aux considérations émises par l'auteur de l'étude d'ensoleillement produite par les requérants sur l'impact du projet, ne permettent pas d'établir qu'en constatant que cet écart était inévitable étant donné la topographie des lieux et qu'une hauteur médiane de bâtiment entre les deux maisons pouvait être autorisée, la partie adverse s'est fondée sur des éléments inexacts en fait ou a commis une erreur manifeste d'appréciation.

De même, leurs arguments concernant le « déséquilibre esthétique », renvoyant également aux conclusions de l'étude précitée, doivent être considérés comme relevant de l'opportunité et sont plutôt dirigés à l'encontre du bâti existant.

Quant aux emplacements de stationnement, l'acte attaqué mentionne ce qui suit :

« Considérant les aménagements extérieurs et les abords ; que le projet prévoit une zone d'avant-cour ouverte en rapport avec la rue de la Montagne du Stimont et permettant le stationnement hors voirie ».

Les critiques prises de l'insuffisance d'emplacements de stationnement en voirie ne sont ni étayés, ni établis. Elles se fondent sur le fait que le projet viserait en réalité plusieurs logements, ce qui n'est pas établi par les pièces du dossier administratif, qu'il s'agisse de la demande de permis initialement introduite ou de la motivation du permis attaqué qui ne vise qu'un seul logement unifamilial. Elles manquent en fait.

Les requérants n'établissent pas qu'en autorisant les écarts suscités par le projet, l'autorité s'est fondée sur des éléments erronés ou que son appréciation est manifestement déraisonnable.

Le second moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 924 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,

LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par P.J. est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 48 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 600 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 mai 2025, 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