

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.766 du 11 juin 2019

A.219.785/XIII-7737

En cause : **VERSTAEN** John,
ayant élu domicile chez
M^e Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 juillet 2016, John VERSTAEN demande l'annulation de la décision prise, le 7 juin 2016, par le Ministre, ayant notamment dans ses attributions l'Aménagement du territoire, qui lui refuse un permis d'urbanisme tendant à la construction d'une habitation sur un bien sis à Marche-lez-Ecaussines, rue de Courrière-lez-Ville, et cadastrée section C, n° 435z et 435 b2.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste LEVAUX, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 mai 2019 à 09.30 heures et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Julien LAURENT, *loco* M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, a été entendu en ses observations.

M. Jean-Baptiste LEVAUX, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le requérant est propriétaire avec son épouse d'une parcelle sise à Marche-lez-Ecaussines, rue de Courrière-lez-Ville, cadastrée section C, n° 435z et 435 b2.

La parcelle est située pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone agricole au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

Elle se situe en retrait de quelques mètres par rapport à la rue de Courrière-lez-Ville dont elle est séparée par un chemin carrossable qui conduit à un petit bâtiment présenté comme étant un garage.

2. Depuis 2008, le requérant a introduit quatre demandes en vue de la construction d'une maison sur cette parcelle, mais ces demandes ont toutes été refusées.

3. Le 30 octobre 2012, une cinquième demande de permis d'urbanisme est introduite.

Le projet prévoit la construction d'une maison qui serait reliée à la rue Courrière-lez-Ville par un passage de 4 mètres, allant s'élargissant vers l'habitation et constitué de pavés type klinkers de ton gris.

4. Une enquête publique est organisée du 19 décembre 2012 au 3 janvier 2013.

Deux réclamations sont réceptionnées durant cette enquête.

5. Le 16 janvier 2013, le collège communal d'Ecaussines émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 8 mars 2013, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable au motif principal que le projet constitue un mode d'urbanisation en arrière-zone à l'arrière d'autres habitations qui est étranger au mode d'urbanisation existant. Il y est aussi souligné que "le bien n'est toujours pas riverain du domaine public".

7. Le 20 mars 2013, le collège communal refuse le permis sollicité.

8. Un recours est introduit contre cette décision le 18 avril 2013, réceptionné le 22 avril 2013.

9. Le 30 mai 2013, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable, notamment motivé comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que l'implantation est tributaire des impositions fixées par Fluxys vu la présence d'une conduite de gaz sur la parcelle; que, selon la Commission, celle-ci a nettement été améliorée par rapport au projet précédent; qu'une rotation du projet a été opérée, plaçant le faite parallèlement à la limite latérale droite et prévoyant le garage en premier lieu par rapport à la rue; que le recul avant proposé n'est plus que de 9 mètres par rapport à la limite de propriété avant du terrain; que cette implantation est, selon la Commission, en adéquation avec le contexte bâti local (habitation voisine et voirie); que tel qu'il est proposé, le bâtiment s'articule de manière satisfaisante non seulement avec l'immeuble voisin mais également avec l'espace rue;

Compte tenu en conclusion de ce que la Commission estime que le projet a été conçu en tenant compte des contraintes particulières qui frappent le site; qu'il répond aux remarques formulées précédemment;

Compte tenu en conclusion de ce que la Commission estime que la demande ne compromet pas les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales".

10. Par courrier du 2 octobre 2013, un rappel est adressé à l'autorité délivrante.

Il en est accusé réception le 7 octobre 2013.

11. Par arrêté du 28 octobre 2013, le ministre refuse le permis sollicité. Cette décision est essentiellement motivée, d'une part, par l'existence de chemins

vicinaux sur la parcelle et, d'autre part, par la considération que l'existence d'un droit de passage vers la parcelle des demandeurs n'est pas déterminée.

12. Le 18 décembre 2013, le requérant introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État contre ce refus.

13. Par l'arrêt n° 234.647 du 4 mai 2016, le Conseil d'État annule ce refus.

14. Par courrier reçu par le ministre le 1^{er} juin 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) lui adresse une proposition d'arrêté confirmant le refus de permis d'urbanisme "eu égard à un aménagement cohérent des lieux".

15. Le 7 juin 2016, le ministre refuse à nouveau le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est essentiellement motivée comme suit :

" Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 31 mai 2016, une proposition de refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

«[...]»

Considérant que même si le projet est admissible dans la zone, l'autorité compétente peut apprécier de manière discrète *[sic]* s'il est conforme à un aménagement cohérent et acceptable des lieux;

Considérant qu'en l'espèce, il appartient à l'autorité d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant et de son impact sur les lignes de force du paysage;

Considérant que le contexte bâti environnant est constitué de bâtiments principaux dévolus à l'habitation situés à front de voirie, sur l'alignement en contigu ou avec un léger recul pouvant atteindre 10 mètres pour de l'habitat ouvert; que, selon le plan de secteur, la zone concernée par la demande est une zone d'habitat linéaire établie à front de voirie;

Considérant que, comme en atteste l'acte de vente signé le 4 octobre 2006 par les demandeurs, le terrain concerné par la demande est situé en retrait de la rue des Courrière-lez-Ville; qu'il est accessible à ladite rue par un passage d'une largeur de quatre mètres;

Considérant que le bâtiment dont recours est situé à une distance oscillant entre 15 et 20 mètres par rapport à l'alignement parallèle à l'axe de la voirie; qu'une telle implantation, à l'arrière d'une parcelle bâtie, engendre une déstructuration totale de l'espace bâti et de la trame bâtie traditionnelle;

Considérant que la situation du bâtiment projeté, très visible depuis la voirie, renforce sa perception déstructurante à partie de l'espace public;

Considérant, en outre, que suivant la conception architecturale retenue, un volume secondaire d'environ 70 m², abritant le garage, est situé à l'avant plan; qu'il convient de souligner que ledit volume secondaire présente une toiture plate, ce qui ne constitue pas une caractéristique architecturale du bâti local; que l'entrée du logement est située latéralement; que le volume principal composé d'un rez + 1 est surmonté d'une toiture à deux versants, est totalement reporté sur l'arrière de la parcelle;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que les nuisances en termes de promiscuité et de perte d'intimité pour la propriété voisine de droite sont bien réelles; que la conception retenue amène l'aménagement des pièces de vie à plus de 30 mètres de la voirie, à la hauteur de la zone de cours et jardin de la propriété voisine et porte dès lors atteinte à son intimité; que l'entrée latérale est prévue du côté du jardin voisin; que le garage est situé à moins de 4 mètres de la limite parcellaire de droite;

Considérant que les propriétaires voisins de droite ont marqué leur opposition au projet dans le cadre de l'enquête publique en estimant notamment que l'écran de verdure mentionné sur les plans occasionnera la rupture de leur vue arrière étant donné qu'il se trouvera devant leur fenêtre et provoquera des zones d'ombrage importantes entraînant l'arrivée de mousse et d'humidité; qu'ils avaient également regretté la perte de leur intimité due aux fenêtres de l'étage de l'habitation;

Considérant, en conséquence, au vu des éléments développés, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que l'implantation retenue, en engendrant une rupture avec le parcellaire bâti existant, pose un souci de cohérence urbanistique, d'une part, et d'autre part, engendre des nuisances évidentes (promiscuité, perte d'intimité, perte d'ensoleillement, ...) pour la propriété voisine de droite;

Considérant, à titre subsidiaire, que la chambre 2 présente un éclairage naturel faible;

Considérant, par conséquent et compte tenu de ce qui précède, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme en l'état»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, que le permis ne peut être octroyé en l'état".

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Elle soutient qu'en faisant siennes les considérations de la DGO4, le ministre n'a pas expliqué pourquoi il avait privilégié cet avis aux affirmations opposées de la commission d'avis sur les recours.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante soutient que la commission d'avis sur les recours a examiné non seulement l'implantation du projet, mais aussi les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales par rapport au projet, ainsi que l'implantation vis-à-vis de la voirie et de l'espace-rue et qu'elle a conclu à une bonne articulation.

En ce qui concerne l'aspect "superficie du volume secondaire, toiture et entrée latérale du logement", elle relève que la commission d'avis estime que le bâtiment s'articule de manière satisfaisante avec l'immeuble voisin.

Enfin, elle insiste sur le fait que le moyen ne dénonce pas l'absence de motivation de l'avis de la DGO4, mais bien l'absence de motivation de la décision de privilégier les affirmations de la DGO4 sur celles de la commission d'avis.

C. Le dernier mémoire

La partie requérante insiste sur l'absence de hiérarchie entre l'avis de la DGO4 et celui de la commission d'avis. Elle indique ne pas avoir trouvé de jurisprudence énonçant qu'entre deux avis contradictoires, l'autorité pouvait "faire son shopping" sans justifier pourquoi elle se ralliait à l'un plutôt qu'à l'autre.

IV.2. Examen

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, au sens de l'article 1^{er}, 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 d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Ainsi, pour être adéquate, la motivation en la forme du permis d'urbanisme attaqué doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande.

Cependant, l'autorité de recours n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs et arguments développés, tant dans le recours que dans les avis émis, pourvu que la motivation de la décision permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas la même appréciation quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme demandé.

Enfin, l'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, il résulte de la lecture de l'avis de la DGO4, auquel l'auteur de l'acte attaqué s'est expressément rallié, que celle-ci a eu égard au contexte bâti environnant, en particulier quant à l'alignement des habitations par rapport au front de voirie, et à la circonstance que la parcelle concernée n'était pas directement accessible depuis la rue de Courrière-lez-Ville. Outre l'implantation en retrait de la voirie, la DGO4 a encore relevé que la toiture plate du volume secondaire ne constituait pas une caractéristique architecturale du bâti local et que le projet allait engendrer une importante perte d'intimité pour la propriété voisine de droite.

Ce faisant, l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles son auteur s'est écarté de l'opinion de la commission d'avis qui estimait que l'implantation du projet litigieux était satisfaisante. Ces motifs, précis et concrets, sont pertinents, tandis que la partie requérante n'établit ni que l'un d'eux serait erroné ni que l'appréciation portée par l'autorité est constitutive d'une erreur manifeste.

En conséquence, le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
onze juin deux mille dix-neuf par :

Luc DONNAY,	conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Luc DONNAY