

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 254.152 du 29 juin 2022

A. 233.526/XIII-9259

En cause :

1. **ROBERT** Delphine,
  2. **CAMMARERI** Carmelo,
- ayant tous deux élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Benoît DELWART, avocat,  
rue de Bomerée 278  
6110 Montigny-Le-Tilleul,

contre :

**la commune de Chapelle-lez-Herlaimont,**  
représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

**NAVEZ** Jérôme,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> André-Philippe VANDESMAL, avocat,  
avenue Louise 475/09  
1000 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

1. Par une requête introduite le 23 avril 2021, Delphine Robert et Carmelo Cammareri demandent l'annulation de la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2020 du collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont octroyant à Jérôme Navez le permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sise rue Marchand Père et Fils, 7 à Chapelle-lez-Herlaimont.

Par une requête introduite le 5 août 2021, les parties requérantes demandent la suspension de l'exécution de la même décision.

*II. Procédure*

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 18 juin 2021, Jérôme Navez demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 29 juillet 2021.

La partie adverse a déposé le dossier administratif.

Les mémoires ampliatif et en intervention ont été régulièrement échangés.

M<sup>me</sup> Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 5 mai 2022, les parties ont été convoquées à l'audience du 9 juin 2022 et le rapport leur a été notifié.

M<sup>me</sup> Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Jean-Louis Leuckx, *loco* M<sup>e</sup> Benoit Delwart, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M<sup>e</sup> Jean-Luc Mathy, *loco* M<sup>e</sup> André-Philippe Vandesmal, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

### *III. Faits utiles à l'examen de la cause*

3. Le 25 septembre 2020, Jérôme Navez dépose auprès de la commune de Chapelle-lez-Herlaimont une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Chapelle-lez-Herlaimont, rue Marchand Père et Fils, 7 et cadastrée 3<sup>ème</sup> division, section A n° 12C3.

Le bien est situé en zone d'habitat et en partie en zone agricole au plan de secteur de Charleroi approuvé par l'arrêté royal du 10 septembre 1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le 6 octobre 2020, l'administration communale accuse réception de la demande de permis d'urbanisme et atteste de son caractère complet.

4. La demande de permis fait l'objet d'une annonce de projet organisée du 13 octobre au 2 novembre 2020. Elle donne lieu à deux réclamations.

Le 7 octobre 2020, le service Mobilité de la commune de Chapelle-lez-Herlaimont émet un avis favorable sur le projet.

5. Le 1<sup>er</sup> décembre 2020, le collège communal « refus[e] la construction de l'atelier » et octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Recevabilité*

##### *IV.1. Thèse de la partie intervenante*

6. L'intervenant soulève une exception d'irrecevabilité, en ce que les requérants ont désigné la « commune de Chapelle-lez-Herlaimont » comme partie adverse, alors qu'ils eussent dû viser le collège communal de la commune.

7. Il soulève une deuxième exception d'irrecevabilité, en ce que les requérants devaient savoir que la partie adverse devait prendre sa décision dans un délai de rigueur de septante-cinq jours, soit, en l'espèce, au plus tard le 9 décembre 2020, et qu'il leur appartenait donc de faire diligence pour vérifier si une décision avait été prise et d'en prendre connaissance dans les meilleurs délais, *quod non* puisqu'il a fallu que l'intervenant lui-même les informe de l'existence de la décision, le 22 février 2021, « soit 74 jours après la date à laquelle ils pouvaient obtenir l'information ».

8. Dans une troisième fin de non-recevoir, il fait valoir que l'intérêt des requérants au recours est illégitime.

D'une part, il estime que le premier moyen d'annulation est irrecevable en ce qu'il atteste de leur propre turpitude puisqu'ils soutiennent que le permis attaqué ne pouvait lui être délivré, à défaut de respecter les prescriptions d'un permis de lotissement qui aurait dû être obtenu, alors qu'à supposer ce moyen fondé, il faudrait constater que leur propre habitation a été érigée de manière illégale puisqu'il n'y a jamais eu de permis de lotir. D'autre part, il tire le caractère

illégitime de l'intérêt au recours du fait que le second moyen a pour seul objet de le diffamer et n'est en réalité pas dirigé contre l'acte litigieux, mais contre lui-même, de sorte qu'il est également irrecevable.

#### IV.2. Examen

9. Le collège communal a agi, en l'espèce, en qualité d'organe de la commune. Seule celle-ci doit être mise à la cause comme partie adverse, étant entendu qu'elle est représentée par le collège communal. La première fin de non-recevoir ne peut être retenue.

10. Sur la recevabilité *ratione temporis*, lorsqu'une décision ne doit être ni publiée ni notifiée aux tiers, le délai d'introduction du recours ne commence à courir qu'au jour de la prise de connaissance, suffisante et certaine, de cette décision par ces tiers. Il ne peut cependant être admis qu'un requérant diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance. Il appartient toutefois à celui qui invoque la tardiveté du recours d'en apporter la preuve, de simples présomptions ne suffisent pas.

En l'espèce, la décision attaquée ne devait être ni publiée, ni notifiée aux requérants. Ceux-ci précisent qu'ils ont pris connaissance de l'acte attaqué le 4 mars 2021 et déposent, à cet égard, le courriel envoyé à cette date par le service urbanisme de la commune. L'intervenant ne démontre pas qu'ils en auraient pris connaissance antérieurement à la date du 4 mars 2021. La deuxième fin de non-recevoir est rejetée.

11. Sur la troisième fin de non-recevoir, la qualité de propriétaire, de locataire ou d'occupant de l'immeuble voisin du projet contesté suffit, en principe, à établir l'intérêt à poursuivre l'annulation d'un permis d'urbanisme dont l'exécution est susceptible de modifier l'environnement du requérant.

Cependant, l'intérêt au recours n'est pas légitime s'il s'assimile au maintien d'une situation illégale, autrement dit contraire aux lois impératives, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs. En principe, l'intérêt d'un voisin immédiat à demander l'annulation d'un permis d'urbanisme ne devient pas illégitime par le fait qu'il aurait procédé à des aménagements sans disposer des autorisations nécessaires, dans la mesure où les griefs qu'il peut, le cas échéant, faire valoir subsisteraient même en l'absence de tels aménagements.

12. En l'espèce, le permis d'urbanisme délivré le 9 novembre 2009 aux requérants les autorise à construire une habitation unifamiliale sur un bien sis rue Marchand Père et Fils à Chapelle-lez-Herlaimont, cadastré section A n° 12C. À supposer que le permis a été accordé en méconnaissance des prescriptions d'un permis de lotir, dont l'existence n'est au demeurant pas établie, l'intervenant ne soutient pas et il n'est pas établi qu'il ne serait pas depuis lors devenu définitif. Partant, la légalité de ce permis d'urbanisme ne peut être contestée et il ne peut être considéré, sur ce point, que les requérants n'ont pas un intérêt légitime au recours.

Par ailleurs, à supposer que le second moyen soit « peu lisible et incompréhensible », témoignant le cas échéant de sentiments inamicaux des requérants à l'égard de l'intervenant, cela ne saurait avoir pour effet de rendre l'intérêt des requérants illégitime. La troisième fin de non-recevoir est rejetée.

## *V. Premier moyen*

### *V.1. Thèse des parties requérantes*

13. Les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 88 et 89 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'article D.IV.2 du Code du développement territorial (CoDT), « de l'avis du fonctionnaire délégué du 10 octobre 2003 », des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, de la contradiction et de l'incohérence des motifs.

14. Ils font valoir qu'en 2003, les anciens propriétaires des parcelles leur appartenant actuellement ainsi qu'à l'intervenant, ont introduit une demande de permis de lotir, qu'aux termes de son avis défavorable du 10 octobre 2003, le fonctionnaire délégué a considéré que la procédure était irrégulière, la division projetée ne nécessitant pas de permis de lotir, mais qu'il a émis l'avis, à titre subsidiaire, que si l'affectation de la partie vendue venait à être modifiée et destinée à une habitation, un permis de lotir sur la totalité de la parcelle cadastrée section A n° 12 n2 serait obligatoire « avec une délimitation des deux lots, l'un construit et l'autre à bâtir, et avec les indispensables prescriptions pour la construction projetée ainsi que pour les constructions existantes (prescriptions différenciées) ».

Rappelant que dans le cadre de l'annonce de projet, ils ont constaté « l'absence de respect des prescriptions urbanistiques convenues dans le cadre du lotissement précité », ils critiquent la motivation de l'acte attaqué sur ce point, en

tant que la partie adverse répond, en substance, qu'aucun permis de lotissement n'a été octroyé à cet endroit, que le permis délivré au réclamant ne mentionne pas un permis de lotir valable ou des prescriptions à respecter et qu'il est, dès lors, normal qu'en l'espèce, la demande « ne tienne pas compte de prescriptions non validées par un permis de lotir », alors que, d'une part, compte tenu de l'avis subsidiaire précité du fonctionnaire délégué et étant donné que la parcelle litigieuse est modifiée et destinée à l'habitation, un permis d'urbanisation était requis, préalablement à la délivrance de tout permis d'urbanisme et que, d'autre part, dans la mesure où la parcelle litigieuse n'était alors pas encore destinée à l'habitation, il est normal que le permis d'urbanisme délivré aux requérants ne mentionne pas « un permis de lotir valable ou des prescriptions à respecter ».

## *V.2. Examen*

15. L'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 10 octobre 2003 auquel se réfèrent les requérants contient notamment les considérations suivantes :

« Considérant qu'à la lecture du dossier, la partie de la parcelle cadastrée section A n° 12 n2 est destinée à la construction d'un double garage et la parcelle cadastrée section A n° 12 c à la construction d'une habitation;

Considérant que la division impliquant le lotissement ne concerne donc que la parcelle cadastrée section A n° 12 n2;

Vu l'article 89 du Code précité [...] ;

Considérant dès lors qu'au vu de la destination "double garage" projetée, cette division ne nécessite pas de permis de lotir;

Considérant enfin que la vente d'une partie de la propriété de Monsieur et Madame D[.] peut s'effectuer sur [la] base d'une simple division; [...]

Considérant à titre subsidiaire que si l'affectation de la partie vendue à Monsieur et Madame V[.] W[.] venait à être modifiée et destinée à une habitation, un permis de lotir sur l'entièreté de la parcelle cadastrée section A n° 12 n2 serait obligatoire avec une délimitation des deux lots, l'un construit et l'autre à bâtir, et avec les indispensables prescriptions pour la construction projetée ainsi que pour les constructions existantes (prescriptions différenciées);

Considérant en conclusion que la procédure est irrégulière ».

Il en résulte qu'à l'époque, à l'estime du fonctionnaire délégué, un permis de lotir devrait être sollicité si la partie de la parcelle vendue n'était plus destinée à la construction d'un double garage – ne nécessitant pas de permis de lotir –, mais à celle d'une habitation.

Il ressort de la réclamation déposée par les requérants dans le cadre de l'annonce de projet que la partie de la parcelle dont question dans l'avis précité n'est

pas celle sur laquelle s'implante le projet de transformation et d'extension autorisé par l'acte attaqué mais la « parcelle cadastrée section A n° 12D3 (anciennement cadastrée section A partie du n° 12 n2) acquise en 2005 par Mr et Mme V[.] W[.] (vendeurs : M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> D[.] - S[.]) sur laquelle un garage a ensuite été construit par [les requérants] ».

16. Les dispositions du CWATUP ne sont pas applicables en l'espèce.

L'article D.IV.2, § 1<sup>er</sup>, du CoDT dispose, quant à lui, comme il suit :

« Est soumise à permis d'urbanisation préalable, écrit et exprès de l'autorité compétente, l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation. Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.

La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse.

Le projet d'ensemble répond à l'affectation visée à l'alinéa 2 lorsque plus de la moitié des bâtiments créés sont destinés en tout ou partie à l'habitation ».

17. L'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Considérant les réclamations introduites par le propriétaire de l'habitation n° 7A mentionnant premièrement le non-respect du cadre bâti et des prescriptions urbanistiques;

Considérant que le service urbanisme précise qu'aucun permis de lotissement n'a été octroyé à cet endroit, que d'ailleurs la réclamation précise que le fonctionnaire délégué avait émis à l'époque un avis défavorable sur le permis de lotir précisant que celui-ci n'était pas nécessaire;

Considérant que la demande de permis de lotir a été abandonnée par le demandeur suite à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué;

Considérant, de plus, que le réclamant a reçu un permis pour la construction de son habitation délivré par le collège communal [le] 09 novembre 2009 et que ce permis ne mentionne pas un permis de lotir valable ou des prescriptions à respecter, que dès lors, il est normal que la présente demande ne tienne pas compte de prescriptions non validées par un permis de lotir ».

18. Les requérants ne démontrent nullement l'existence d'un permis de lotir antérieur concernant la parcelle sur laquelle la transformation et l'extension de l'habitation unifamiliale du requérant est prévue, ni, partant, que le permis

d'urbanisme attaqué s'écarte illégalement de prescriptions urbanistiques édictées par un tel permis de lotir ou, désormais, permis d'urbanisation. Au demeurant, l'acte notarié de vente du 27 janvier 2020, joint à la requête en intervention, confirme que le bien de l'intervenant « n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ». En tant que le moyen dénonce, en l'espèce, un non-respect des prescriptions urbanistiques « convenues » dans le cadre d'un lotissement, inexistant, le moyen manque manifestement en fait.

L'acte attaqué est régulièrement et adéquatement motivé en tant qu'il relève l'absence d' « un permis de lotir valable ou [de] prescriptions à respecter ».

19. En l'espèce, la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien de l'intervenant qui, à l'évidence, n'est pas « non bâti », n'implique nullement la division d'un bien « en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation », ni ne « vise principalement la construction de bâtiments », au sens de l'article D.IV.2 du CoDT. En ce que les requérants font grief à l'acte attaqué d'avoir été octroyé sans qu'un permis d'urbanisation ait été préalablement délivré, le moyen manque manifestement tant en fait qu'en droit.

Le premier moyen n'est pas fondé.

## *VI. Second moyen*

### *VI.1. Thèse des parties requérantes*

20. Les requérants prennent 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, de la contradiction des motifs, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

21. En substance, ils rappellent leurs observations formulées dans le cadre de l'annonce de projet et relatives, notamment, à la construction d'un atelier, à la hauteur, l'ombre portée sur leur habitation et les nuisances sonores causées par l'« annexe en élévation présentant un car-port et venant se coller à [leur] pignon gauche », à la rénovation et l'agrandissement de la toiture du projet et à l'attitude peu scrupuleuse de l'intervenant qui, à leur détriment, a pris l'initiative de démolir la partie arrière de son bâtiment et son garage. Ils font valoir que, de manière générale, l'acte attaqué n'expose pas de manière claire, complète et précise, les raisons qui conduisent la partie adverse à ne pas retenir leurs réclamations.

Plus particulièrement, ils considèrent, en ce qui concerne le cadre bâti, que la partie adverse n'expose pas concrètement en quoi, à son estime, le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant, particulièrement par rapport aux propriétés voisines, et qu'elle commet une erreur de fait et une erreur manifeste d'appréciation, en énonçant, à propos de l'ombre apportée par le projet sur leur habitation, qu'au moment de la construction de celle-ci en recul, l'auteur de projet aurait pu prévoir une construction voisine en limite mitoyenne et que c'est leur projet qui a prévu des fenêtres sur le pignon de leur habitation, à 4 mètres de la limite mitoyenne, semblant ainsi prétendre qu'ils sont responsables de la situation alors que, vu la configuration des lieux et notamment le dénivelé du terrain, ils n'avaient pas le choix de l'endroit d'implantation de leur habitation.

À propos de la hauteur de l'annexe, ils reprochent à la partie adverse de se contredire, en reconnaissant que la volumétrie de leur immeuble est différente tout en estimant que la hauteur de l'annexe susvisée est acceptable par rapport au contexte bâti. En ce qui concerne l'ombre qu'elle crée, ils critiquent la pertinence de la motivation de l'acte attaqué, en ce que, d'une part, vu la configuration des lieux et le dénivelé du terrain, ils ne disposaient pas du choix de l'endroit pour leur construction, que, d'autre part, « dans la mesure où ils pensaient que toute future construction devait respecter les prescriptions du permis de lotir, notamment en termes de hauteur, la question de l'ombre projetée ne s'était pas posée » et qu'enfin, on ne peut leur reprocher le placement de la fenêtre de la cuisine, alors que c'est la partie adverse qui l'a imposée. Quant au « contraste heurtant de l'annexe » et aux conséquences de sa construction, ils font grief à la partie adverse de ne pas y répondre.

## *VI.2. Examen*

22. 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.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, lors d'une annonce de projet, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme

adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. À cet égard, l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'annonce de projet. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

L'étendue de la motivation est proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

23. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Considérant qu'en termes de hauteur, la présente demande respecte la hauteur du bâti voisin immédiat et que la prolongation du volume principal suit les mêmes hauteurs;

Considérant que le front bâti de ce côté de la voirie présente des habitations à front de voirie ayant un volume principal similaire au volume principal de la présente demande, que seule l'habitation n° 7A présente une volumétrie différente de ce côté de la voirie mais semblable à la volumétrie située en face, que dès lors ce type de volumétrie est tout à fait acceptable pour ce type de projet par rapport au contexte bâti;

Considérant que l'habitation n° 7A est implantée en recul par rapport au contexte bâti, que rien n'empêche le demandeur de réaliser une implantation respectant le contexte bâti jusqu'en limite de propriété;

Considérant que l'extension du volume principal repose sur 3 colonnes, que le réclamant habitant au n° 7A précise que cela va créer du bruit par l'engouffrement du vent dans le passage et apporter des nuisances sonores;

Considérant que rien n'interdit ce type de construction, que la création d'un mur complet en lieu et place des 3 colonnes ne résoudrait pas le problème car cela créerait un tunnel où le bruit de véhicules et du vent se répercuterait, que la solution de 3 colonnes permet d'aérer l'espace et de maintenir un éclairage naturel matinal;

Considérant que si un mur avait été construit à cet endroit, il y aurait eu une perte d'ensoleillement matinal;

Considérant qu'un garage se trouvait initialement à cet endroit et qu'un véhicule pouvait déjà se stationner devant le garage apportant son lot de bruits, que la situation projetée est semblable à la situation existante au niveau du stationnement;

Considérant qu'en construisant en limite mitoyenne une ombre peut effectivement être apportée sur l'habitation n° 7A mais que c'est cette habitation qui a été construite en recul, qu'au moment de sa construction l'auteur de projet aurait pu prévoir une construction voisine en limite mitoyenne puisque rien n'interdit ce type de construction;

Considérant que les fenêtres présentes sur le pignon de l'habitation n° 7A sont situées à 4 mètres de la limite mitoyenne, que c'est ce projet qui a été construit de cette manière, que la présente demande ne peut pas être remise en cause sur [la]

base de l'architecture particulière de l'habitation n° 7A qui est différente du contexte bâti de ce côté de la voirie;

Considérant que l'accès en voiture à l'atelier est effectivement possible, que d'après le service mobilité, il faut au minimum une distance de 2,75 mètres pour pouvoir braquer et rentrer dans l'atelier, que le chemin présente une largeur de 3,28 mètres et que si on compte la largeur totale avec le trottoir, celle-ci est de 4,92 mètres;

Considérant que le demandeur précise qu'il s'agit d'un atelier de menuiseries de type loisirs et non professionnel, que rien ne laisse supposer la création d'un garage clandestin tel que précisé par les réclamants de l'habitation n° 7A;

Considérant que le service urbanisme a néanmoins demandé des explications supplémentaires sur la dimension de la porte, que le demandeur par le biais de son architecte précise que la porte présente de telles dimensions pouvant permettre le stockage d'une remorque et l'accès aisé pour entrer le bois à l'intérieur de l'atelier;

Considérant que la réclamation portant sur le risque de vol accru n'est pas pertinente s'agissant du fait que l'habitation n° 7A se situe à 4 mètres de la limite mitoyenne et que même si un portail est placé à l'entrée du car-port, ceci n'aura aucun impact sur l'habitation n° 7A;

Considérant que l'annonce de projet porte sur l'ensemble du projet et que toute personne intéressée peut consulter le dossier durant toute la période de l'annonce de projet, ce qui est le cas du réclamant habitant au n° 7A, qui a pu constater la présence de l'atelier et qui l'avait d'ailleurs déjà mentionné par mail en date du 29 août 2020 bien avant l'introduction de la présente demande, que de ce fait le réclamant était parfaitement au courant de l'ensemble du projet de construction;

Considérant que la réclamation porte également sur l'absence de la mention de la terrasse de l'habitation n° 7A, qu'à la lecture des plans, il est clairement compréhensible qu'il s'agit d'une terrasse dont une partie est couverte;

Considérant que par ailleurs cette partie couverte a été réalisée entre 2018 et 2019 et, que selon le CoDT, un permis est requis car elle se situe à moins de 2 mètres des limites mitoyennes au vu de la configuration du terrain et que l'agent constateur en sera informé afin de vérifier la légalité de cette terrasse couverte;

Considérant de plus, que cette terrasse couverte apporte une ombre sur la propriété n° 7A et que dès lors le bâtiment atelier de la présente demande ne peut être tenu responsable d'une situation créée par le réclamant;

Considérant que les travaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, qu'il appartient à l'architecte de contrôler le chantier;

Considérant qu'un état des lieux avec les propriétés voisines doit être réalisé avant le début des travaux afin de protéger les biens voisins directement mitoyens;

Considérant qu'un pied d'échelle doit être accepté par le propriétaire de l'habitation n° 7A pour la réalisation des travaux si cela s'avère nécessaire, et qu'en cas de refus, un juge de paix statuera sur la situation afin d'autoriser ou non le pied d'échelle et qu'il s'agit d'une disposition du Code civil;

Considérant qu'au vu de la configuration du terrain, de la pente de celui-ci et de la longueur du terrain un atelier en fond de parcelle n'est pas envisageable et qu'il y a lieu de conserver au maximum les espaces de cours et jardins;

Considérant que l'implantation d'un atelier à l'endroit proposé permet de rapprocher la construction de la voirie mais qu'au regard de l'aménagement des lieux, un espace libre entre l'atelier et l'habitation n° 7A va être créé, que cette situation sera problématique et risque de causer des dommages à l'ensemble des constructions;

Considérant de plus, qu'un arbre se situe à proximité du futur atelier, que celui-ci semble imposant, qu'il y a lieu de vérifier si l'arbre est remarquable par ses caractéristiques;

Considérant qu'il y a lieu de conserver cet arbre et que la création de l'atelier risque de perturber le système racinaire;

Considérant que le projet présente un ensemble de 5 caves, accessibles depuis le rez-de-chaussée de l'habitation et par le jardin, que la présente demande souhaite conserver la destination de ces pièces sans aucune modification;

Considérant que l'atelier de menuiserie pourrait être intégré au volume secondaire en aménageant les caves situées sous l'extension, que ceci permettrait un meilleur aménagement des lieux;

Considérant qu'aucun véhicule ne pourra se trouver au-delà de la façade arrière du volume principal, que les véhicules doivent être stationnés uniquement au niveau de la rampe d'accès et du car-port;

Considérant qu'au niveau du remodelage du terrain, il y a lieu de mettre tout en œuvre afin de retenir les terres des propriétés voisines suite au nivellement du terrain;

Considérant que le reportage photographique montre que la demande n'est pas de nature à compromettre le caractère urbanistique des lieux;

Considérant que le projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement général et au bon aménagement des lieux et qu'il s'agit là de locaux de première nécessité ».

24. Ainsi, à propos de la hauteur de l'annexe en projet, l'auteur de l'acte attaqué l'analyse au regard du « bâti voisin immédiat » et du volume principal. Il considère, en substance, que la volumétrie du projet, comparable au « front bâti de ce côté de la voirie, est « tout à fait acceptable pour ce type de projet », que l'intervenant est recevable à vouloir réaliser une « implantation respectant le contexte bâti jusqu'en limite de propriété », qu'en matière de stationnement, la situation projetée est semblable à la situation existante et que la solution des trois colonnes pour l'extension du volume principal est meilleure que l'érection d'un mur complet, pour les motifs que la décision détaille.

Par rapport au projet litigieux qui, à son estime, s'inscrit adéquatement dans le contexte bâti « de ce côté de la voirie » et « n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement général et au bon aménagement des lieux », l'auteur de l'acte attaqué relève que c'est plutôt la construction des requérants qui diffère du front bâti de ce côté de la rue, en termes d'architecture, de volumétrie et de recul. Ces motifs et constat ne sont pas contradictoires. Par ailleurs, contrairement à ce

qu'avancent les requérants, il ne s'en déduit pas que la partie adverse leur adresse quelque reproche que ce soit mais elle se limite au constat que les inconvénients dont ils se plaignent dans leur réclamation procèdent plus de l'implantation choisie pour leur habitation et de son architecture particulière que de la transformation projetée de l'habitation voisine qui, elle, respecte le contexte bâti.

Outre, notamment, les motifs justifiant le rejet de la demande en ce qui concerne la construction d'un atelier, les différents éléments exposés ci-avant permettent aux réclamants de connaître les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité s'est fondée et de comprendre les raisons pour lesquelles leurs objections relatives à la hauteur de l'annexe et l'ombre éventuellement créée – qu'elle considère implicitement mais certainement comme acceptable –, n'ont pas été retenues.

Il résulte de ce qui précède que, quant aux motifs de l'acte attaqué tels que critiqués concrètement par les requérants, ceux-ci restent en défaut d'établir que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation, notamment au regard du bon aménagement des lieux.

Le second moyen n'est pas fondé.

25. Les deux moyens ne sont pas fondés, ce que des débats succincts suffisent à constater. Les conclusions du rapport peuvent être suivies. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

## *VII. Remboursement*

26. Les parties requérantes se sont acquittées des droits et contributions afférents à la demande de suspension et à la requête en annulation.

L'article 70, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, du règlement général de procédure prévoit que lorsque la demande n'appelle que des débats succincts, la requête en annulation ne donne pas lieu au paiement de droit.

Il y a lieu, par conséquent, d'ordonner le remboursement du droit de rôle de 400 euros et de la contribution de 20 euros.

**PAR CES MOTIFS,  
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

**Article 2.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

**Article 3.**

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 des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

**Article 4.**

Le droit de rôle de 400 euros et la contribution de 20 euros, prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, versés par les parties requérantes seront remboursés à celles-ci par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le 29 juin 2022 par :

Colette Debroux,  
Céline Morel,

président de chambre,  
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux