

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 206.614 du 13 juillet 2010

G/A. 195.926/XIII-5519

En cause :

1. **RIZZINI** Ettore,
 2. **MAQUINAY** Nathalie,
 3. **CLOOS** Marc Dominique,
- ayant tous élu domicile chez
Me Jacques PIRON, avocat,
rue des Déportés 82
4880 Verviers,

contre :

1. **la Commune de Dalhem,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

OTTEN Josse,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre HENRY et
Thierry WIMMER, avocats,
rue du Palais 64
4800 Verviers.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 15 mars 2010 par Ettore RIZZINI, Nathalie MAQUINAY et Marc Dominique CLOOS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Dalhem, prise le 12 janvier 2010, qui octroie à Josse OTTEN un permis d'urbanisme pour la construction

d'un ensemble de onze appartements sur un bien sis à Mortroux, chaussée des Wallons, cadastré 7^{ème} division, section A, n° 49d;

Vu la requête introduite le 8 avril 2010 par laquelle Josse OTTEN demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 1^{er} juin 2010 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 6 juillet 2010 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Régis BOMBOIRE, loco Me J. PIRON, avocat, comparissant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparissant pour la partie adverse, et Me Th. WIMMER, avocat, comparissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 22 juin 2009, Josse OTTEN introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Dalhem en vue de construire un ensemble de onze appartements, douze garages, un local commun et onze remises sur un bien sis à Mortroux/Dalhem, chaussée des Wallons, cadastré section A, n° 49d.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise qu'il s'agit de construire trois volumes principaux avec éléments de jonctions et d'articulations.

Le bien est inscrit en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur environ 50 mètres de profondeur; le reste est en zone agricole et en zone d'espaces verts au plan de secteur de Liège du 26 novembre 1987.

Le bien est en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous bassin hydrographique de Meuse aval (A.G.W. 04.05.06). Il se situe également le long d'une route régionale.

Les époux RIZZINI-MAQUINAY sont domiciliés ensemble chaussée des Wallons, n° 5, et Marc Dominique CLOOS est domicilié chaussée des Wallons, n° 3.

2. Le 17 août 2009, la commune de Dalhem sollicite l'avis de la direction générale des routes et autoroutes. Cet avis ne sera pas transmis dans le délai de trente jours. Il est réputé favorable par défaut.

3. Le 18 août 2009, la commune de Dalhem délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

4. Une enquête publique est organisée du 25 août au 8 septembre 2009 conformément à l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Elle suscite 16 lettres de réclamations identiques recueillant un total de 23 signatures ainsi qu'une lettre de réclamation introduite par le conseil des requérants. Cette dernière lettre se lit comme suit :

" [...]

La nouvelle demande de permis d'urbanisme introduite par Mr OTTEN est tout aussi inacceptable que la première ... Mr OTTEN ne tenant nullement compte des remarques qui lui ont déjà été formulées lors de la première demande, à savoir :

1. Il est impossible à la lecture des plans joints à la demande de permis d'urbanisme de connaître l'implantation exacte du bâtiment, leurs hauteurs, les matériaux qui seront mis en œuvre, le nombre d'appartements à 1 chambre, 2 chambres...
2. Ce projet est totalement incompatible avec les habitations voisines, et notamment celle de Mr et Mme RIZZINI-MAQUINAY. Les appartements auront en effet une vue directe sur le salon, la cuisine, la salle de bain, les chambres, les bureaux et le jardin de ces derniers, ce qui est totalement inadmissible ni en fait, ni en droit
3. Ce projet est totalement incompatible avec le caractère rural du village de MORTROUX
4. Ce projet est totalement incompatible avec l'environnement routier, à savoir la présence d'un carrefour et d'une chaussée meurtrière

Mes clients s'étonnent par ailleurs de voir que le demandeur OTTEN et son architecte osent encore parler d'un aménagement de l'accès au terrain, de modification légère de la pente du terrain ou encore de couper des arbres ... alors que ces travaux ont déjà été exécutés sans la moindre autorisation ou permis.

Ces faits vous ont été dénoncés, mais, curieusement, vous n'avez nullement réagi.

Mes clients relèvent des incohérences dans la demande du permis d'urbanisme :

1. l'annexe 21 formulaire K dressé par l'architecte SPITS fait référence à la construction d'un ensemble de 2 habitations et appartements;
2. dans l'étude des nuisances, l'architecte SPITS fait référence à l'utilisation du bois alors qu'il n'est nullement fait mention d'une utilisation du bois dans les plans.

Manifestement, le projet et la demande de permis n'ont pas fait l'objet d'une étude sérieuse.

En synthèse, mes clients vous demandent de suspendre immédiatement la procédure de consultation, qui est totalement tronquée (il est impossible de se faire une idée sur l'implantation du bâtiment, leur hauteur, les matériaux utilisés,...).

Mes clients confirment si besoin en était leur opposition au projet".

5. Le 23 septembre 2009, le service d'incendie émet un avis sur la demande.

6. En séance du 6 octobre 2009, le collège communal émet un avis favorable sur la demande.

7. Le 10 novembre 2009, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant sur le projet :

" [...]

Considérant que la demande est déclarée complète et recevable par le Collège Communal en date du 18/08/2009; que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que dès lors, il ne doit pas être soumis à une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs énoncés ci-dessus;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.);

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : Art. 330/2^o du Cwatupe;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 25/08/09 au 08/09/09;

Considérant que 17 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- incompatibilité du projet avec l'environnement bâti;
- lacunes des cotations;

- présence d'un carrefour dangereux;
- quiétude des riverains mise en péril;
- aménagement de l'accès au terrain déjà réalisé;
- incohérence dans l'annexe 21, formulaire K.

Considérant que l'avis de la Direction des Routes du Ministère de l'Équipement et des Transports demandé par la commune en date du 17/08/2009, est réputé favorable par dépassement du délai prévu à l'article 116, § 2 du code précité;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 23/09/2009;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 24/08/2009;

Vu les nombreuses réclamations des riverains;

Vu le rapport émis par le Collège communal en date du 06/10/2009;

Considérant que celui-ci ne contient aucune réponse aux différentes réclamations introduites, ni aucun élément justifiant du bien fondé du projet sur la parcelle en cause;

Considérant en conséquence qu'il ne m'est pas possible de juger de l'opportunité d'un projet d'une telle ampleur sur la parcelle en cause, ni sur sa bonne intégration dans le bâti environnant;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

J'émet un avis défavorable au projet présenté".

8. Le 17 novembre 2009, le collège communal de Dalhem décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision se lit notamment comme suit :

" [...]

Vu le permis d'urbanisme 43/2003 réf. urb. 2003.21/A8713 délivré le 30/09/03 pour la construction d'un immeuble comprenant 6 appartements sur une parcelle située à moins de 100 mètres de la demande, sise chaussée des Wallons à 4607 MORTROUX, cadastrée 7^{ème} division, section A, n° 52R;

Considérant la demande sans cesse croissante de ce type de logements qui privilégie l'occupation maximale des zones à bâtir et préserve les zones vertes;

Considérant que le projet présenté est similaire à celui autorisé en date du 30/09/2003, favorise la mixité sociale en permettant l'installation à cet endroit et non loin de lotissements occupés par des ménages relativement aisés, tant de jeunes couples que de personnes plus âgées, aux ressources financières moins élevées; qu'il permettra le maintien sur le territoire de la commune d'une population locale;

DECIDE :

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par Mr Josse OTTEN est octroyé pour la construction d'un ensemble de 11 appartements".

9. Le 23 novembre 2009, le conseil des requérants adresse la lettre suivante à la commune de DALHEM :

" [...]

J'ai pris connaissance ce 23.11.2009 de votre décision du 17.11.2009 d'octroi du permis d'urbanisme sollicité par Monsieur OTTEN.

[...]

A l'analyse de la décision, il ressort deux erreurs grossières de l'administration, qui entraîneront sans le moindre doute l'annulation du permis délivré :

1. Aucune mention n'est faite dans la décision du permis d'urbanisme de l'avis défavorable du 10.11.2009 du fonctionnaire délégué. Par conséquent vous ne répondez nullement aux objections formulées par le fonctionnaire délégué et notamment qu'il lui est impossible de juger de l'opportunité d'un projet d'une telle ampleur sur la parcelle en cause, ni sur sa bonne intégration dans l'environnement bâti.
2. Votre décision fait référence à un projet similaire où un permis a été délivré le 30.09.2003. A l'examen du dossier administratif il s'avère que le dossier de cet immeuble (permis d'urbanisme 43/2003 référence de l'urbanisme 2003.21/A.8713, délivré le 30.09.2003) n'était nullement joint au dossier administratif. Qu'une telle motivation par référence ne saurait dès lors nullement être admise.

Au vu des deux erreurs précitées, qui sont des erreurs graves, manifestes et grossières, il me paraît que la sagesse voudrait que l'administration communale retire le permis délivré à Monsieur Josse OTTEN.

J'attire votre attention sur le fait que si aucune décision de retrait n'était prise en cette affaire, je n'hésiterai pas à citer la commune de DALHEM en responsabilité afin d'obtenir l'indemnisation du préjudice extrêmement important subi par mes clients.

Il va sans dire qu'un recours en annulation sera introduit. [...]"

10. Le 18 décembre 2009, le fonctionnaire délégué suspend la décision du 17 novembre 2009 du collège communal pour les motifs suivants :

" [...] Considérant que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 10/11/2009 est argumenté sur base d'un défaut de motivation de la délibération du Collège du 06/10/2009";

Considérant que le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner la régularité et le bien fondé de celles-ci; qu'un permis d'urbanisme ne doit en règle pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édicition; que toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, la décision d'octroi du permis arrêté par le Collège en date du 17/11/2009 est motivée comme suit :

- Un permis similaire a été octroyé à moins de 100 m du projet;
- Il y a une demande croissante de ce type de logements qui privilégie l'occupation maximale des zones à bâtir et préserve les zones vertes;
- Le projet favorise la mixité sociale, à proximité de lotissements occupés par des ménages aisés, en étant destiné à des jeunes couples ou personnes âgées de revenus moins élevés;
- Le projet permettra le maintien sur le territoire de la commune de la population locale;

Considérant que la motivation de la décision ne répond pas à l'entière des réclamations et qu'aucun document complémentaire ou rectificatif (notice ...) n'a été transmis;

Considérant, en outre, que ces éléments devaient d'autant plus être motivés qu'ils fondaient l'avis défavorable du Fonctionnaire-Délégué;

Considérant que le permis d'urbanisme, qui ne répond pas aux objections soulevées dans l'enquête publique, n'est pas adéquatement motivé;

Considérant, en conséquence, que la procédure suivie en l'espèce est irrégulière et doit être suspendue conformément à l'article 108, §1^{er} du CWATUP".

11. Le 22 décembre 2009, le collège communal de Dalhem décide de retirer sa décision du 17 novembre 2009.

12. Le 12 janvier 2010, le collège communal de Dalhem délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la Région wallonne fait valoir que l'acte attaqué est un acte administratif que le collège communal a adopté seul alors que le fonctionnaire délégué avait émis précédemment un avis défavorable auquel le collège a décidé de ne pas se rallier; qu'elle estime ne pas avoir participé à l'élaboration de l'acte attaqué et n'avoir adopté aucun acte susceptible de recours, de sorte qu'il y a lieu de la mettre hors de cause;

Considérant que, quelles que soient les raisons de l'abstention du fonctionnaire délégué et quelle que soit son opinion, favorable ou défavorable, sur le projet, il prend part à la procédure administrative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause;

Considérant que par une requête introduite le 8 avril 2010 Josse OTTEN, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à être reçu en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'intervenant observe que l'acte attaqué a été notifié aux requérants par un courrier de l'administration communale de Dalhem du 15 janvier 2010; qu'il soutient que le délai de 60 jours pour introduire un recours devant le Conseil d'Etat expirait le 17 mars 2010 comme les requérants le précisent eux-mêmes en termes de requête; qu'il constate toutefois, que la requête unique est datée et signée du 18 mars 2010; qu'il conclut que le délai de recours de 60 jours était déjà manifestement expiré lorsque les requérants ont daté et adressé leur requête au greffe du Conseil d'Etat et qu'il y a lieu de la déclarer irrecevable;

Considérant que lorsqu'un acte doit être notifié à certaines personnes, le délai de recours en annulation ne court, à l'égard de ces personnes, qu'à partir de la notification, et à la condition que l'existence de ce recours ainsi que les formes et délais à respecter soient dûment indiqués; que c'est la réception effective de la pièce de procédure, et non le dépôt d'un avis postal, qui fait courir le délai;

Considérant que l'administration communale est tenue, en vertu de l'article 343 du CWATUP, de notifier aux réclamants la décision d'octroi ou de refus de permis d'urbanisme;

Considérant que l'administration communale de Dalhem a informé les requérants, par pli recommandé du vendredi 15 janvier 2010, que le permis d'urbanisme sollicité par Josse OTTEN avait été délivré à ce dernier le 12 janvier 2010 et que cette décision pouvait être consultée à l'administration communale aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme; qu'aucune copie du permis d'urbanisme n'est jointe à ce courrier;

Considérant que la notification opérée en l'espèce n'est pas conforme à l'article 343 du CWATUP, l'administration communale n'ayant pas envoyé la décision d'octroi du permis d'urbanisme aux réclamants; que le délai de recours n'a donc pas commencé à courir à l'égard des requérants;

Considérant, surabondamment, que ce pli, notifié par la commune le vendredi 15 janvier 2010, a été réceptionné au plus tôt par les requérants le lundi 18 janvier 2010; que le délai pour introduire un recours au Conseil d'Etat prenait donc

cours, dans le meilleur des cas, le 19 janvier 2010 et venait à expiration le 19 mars 2010; que le recours, introduit le 15 mars 2010, est recevable ratione temporis;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique 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 violation du principe de bonne administration, du "principe contradictoire et de fair-play", de l'erreur de fait et de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent que l'obligation de motivation était d'autant plus importante en l'espèce que le permis d'urbanisme attaqué s'écarte de l'avis du fonctionnaire délégué; qu'ils estiment que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à leur argumentation - suivie par le fonctionnaire délégué - selon laquelle le plan et les autres informations déposées par le demandeur du permis ne permettent pas de juger de l'opportunité d'un projet d'une telle ampleur sur la parcelle en cause, ni de sa bonne intégration dans le bâti environnant; qu'ils font valoir que l'acte attaqué ne répond pas davantage à leurs observations précises et compréhensibles selon lesquelles "dans l'étude des nuisances, l'architecte SPITS fait référence à l'utilisation du bois alors qu'il n'est nullement fait mention de l'utilisation du bois dans les plans"; qu'à leurs yeux le motif selon lequel le bâtiment projeté ne dépassera pas le niveau d'un autre immeuble de six appartements situé à 100 mètres et pour lequel un permis d'urbanisme a été délivré le 30 septembre 2003 semble avoir été déterminant dans la décision du collège communal alors que, observent-ils, ce permis et les documents administratifs liés à celui-ci ne leur ont pas été communiqués et ne figurent pas au dossier administratif; qu'ils exposent que l'absence de ces documents ne permet pas d'apprécier le caractère adéquat de la motivation de l'acte attaqué; qu'ils ajoutent que la réglementation permet sans doute à la partie adverse de considérer comme favorable l'avis du Ministère de l'Équipement et des Transports - direction des routes (MET) à défaut pour cette administration d'avoir répondu dans un certain délai, mais que le principe de bonne administration et l'obligation de motivation de l'acte administratif lui imposaient néanmoins de tenir compte de l'avis négatif, motivé par les carences importantes du projet, émis par cette administration au sujet de la précédente demande de permis d'urbanisme similaire introduite par l'intervenant; qu'ils dénoncent la motivation inadéquate de l'acte attaqué qui ne permet pas d'apprécier s'il a été tenu compte de cet avis négatif dans la nouvelle demande de permis; qu'ils notent aussi que le collège communal de Dalhem n'établit aucune hiérarchie entre ces divers arguments de sorte qu'il est impossible de savoir s'il aurait pris la même décision si l'un d'entre eux était annulé; qu'ils concluent que c'est l'ensemble de l'acte attaqué qui devra être annulé;

Considérant que l'intervenant expose que la motivation de l'acte attaqué est complète, adéquate et qu'elle permet aisément de suivre et de comprendre le

raisonnement de la première partie adverse; qu'il observe d'abord que le collège communal a répondu aux observations formulées par les requérants, qu'il a estimé que les incohérences citées par l'un des réclamants consistaient en de simples erreurs matérielles ne portant nullement atteinte à la compréhension, à la cohérence ou à la conception du projet et que ce type d'erreur matérielle ne crée aucune confusion ou incohérence dans le projet qui contraindrait l'autorité administrative à refuser le permis; qu'il observe ensuite que le collège communal a explicitement et longuement exposé en quoi ce projet s'intégrait dans le contexte bâti et non bâti environnant; qu'il observe encore que le collège communal n'était pas dans l'obligation de tenir compte de l'avis défavorable émis par le MET dans le cadre de la précédente demande de permis dès lors que les projets ne sont pas identiques, notamment sur les questions de mobilité, mais que, nonobstant l'existence d'un avis réputé favorable du MET à défaut d'avoir été transmis dans le délai requis, la commune de Dalhem a bien pris en compte la situation de l'immeuble projeté le long de la voirie régionale 627 et que la motivation de l'acte attaqué est éclairante et adéquate à cet égard; qu'il conclut le moyen unique n'est ni sérieux ni fondé;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant qu'un permis est correctement motivé dès lors qu'il reproduit in extenso l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et qu'il expose de manière détaillée, point par point, les raisons pour lesquelles le collège communal estime ne pas pouvoir se rallier à cet avis non contraignant; que, cependant, l'autorité 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 de l'acte attaqué; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, 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; qu'à cet égard, l'auteur de l'acte n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant qu'il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation des faits ou de l'opportunité d'une décision à celle de l'autorité administrative; qu'il lui revient seulement de censurer, sur recours, l'erreur manifeste d'appréciation que pourrait avoir commise cette autorité; que l'erreur manifeste d'appréciation est une erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise;

Considérant que, en l'espèce, l'acte attaqué contient une synthèse des remarques émises dans le cadre de l'enquête publique :

- incompatibilité du projet avec l'environnement bâti,
- lacunes des cotations,
- présence d'un carrefour dangereux,
- quiétude des riverains mise en péril,
- aménagement de l'accès au terrain déjà réalisé,
- incohérence dans l'annexe 21, formulaire K;

Considérant que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 10 novembre 2009 est motivé par le fait que le rapport émis par le collège communal le 6 octobre 2009 "ne contient aucune réponse aux différentes réclamations introduites, ni aucun élément justifiant du bien fondé du projet sur la parcelle en cause" et par la constatation qu'il n'est pas possible de juger de l'opportunité d'un projet d'une telle ampleur sur la parcelle en cause, ni de sa bonne intégration dans le bâti environnant;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué précise que l'avis du fonctionnaire délégué est défavorable, reproduit celui-ci et expose ensuite ce qui suit :

" [...]

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 09/11/2009;

[...]

Considérant que le Collège communal ne peut se rallier à l'avis défavorable émis par le Fonctionnaire délégué;

Considérant en effet que le projet qui fait l'objet de la demande de permis consiste en la construction d'un immeuble destiné à accueillir 11 logements, comme l'indiquent les plans, les formulaires statistiques, de calculs de ventilation et d'isolation joints la demande de permis; qu'en lui-même, le projet est intégralement situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur au plan de secteur de Liège adopté par A.R.W. du 26.11.1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les plans joints à la demande de permis d'urbanisme permettent de définir tout à fait précisément l'implantation de l'immeuble projeté ainsi que la hauteur des bâtiments et les matériaux qui seront mis œuvre; que la lettre de réclamation soulevant ces points n'est donc pas fondée en ce qu'elle vise ces questions;

Considérant qu'il n'existe pas de lacunes dans les cotations qui seraient susceptibles d'induire une méprise quelconque dans l'appréciation du projet;

Considérant de la même manière que les plans des différents étages de la construction projetée permettent d'identifier l'emplacement de chacun des 11 appartements dans l'immeuble ainsi que le nombre de chambres qu'ils comprennent;

Considérant ainsi que le projet comporte la construction de 1 appartement à 1 chambre, 6 appartements à 2 chambres et 4 appartements à 3 chambres;

Considérant que les incohérences citées par les réclamants consistent en de simples erreurs matérielles ne portant nullement atteinte à la compréhension, à la cohérence ou à la conception du projet; qu'ainsi, l'annexe 21 - formulaire K - complétée par l'architecte reprend erronément le libellé relatif à une précédente demande de permis pour le même bien qui a fait l'objet d'un refus, soit la construction de 2 habitations et d'appartements; que ce type d'erreur matérielle ne crée cependant aucune confusion ou incohérence dans le projet qui contraindrait l'autorité administrative à refuser le projet en raison de cette coquille;

Considérant ensuite que l'un des réclamants avançait la question de l'incompatibilité du projet avec les habitations voisines, prétextant notamment la création de vues directes sur les pièces de vie de l'une des habitations voisines;

Considérant cependant que la lecture des plans montre qu'aucune vue ne sera créée vis-à-vis de cette habitation voisine, aucune ouverture n'étant prévue de ce côté de l'immeuble, à l'exception d'une seule fenêtre au rez-de-chaussée mais dont la vue sera masquée par une haie qui sera plantée à la limite de la propriété;

Considérant que le projet est prévu de telle manière qu'il respecte et s'intègre dans le relief naturel du sol et au paysage bocager;

Considérant en effet que le projet ne néglige pas l'aspect végétal et naturel étant donné qu'il prévoit la plantation de haies d'aulépines, la plantation de 10 nouveaux arbres (principalement des hêtres et un érable) ainsi que le maintien d'arbres existants;

Considérant en outre que le parement extérieur de l'immeuble projeté correspond à la tradition bassimosane; que le soubassement est prévu en moellons tandis que le reste du parement est prévu en brique locale de teinte brun-gris;

Considérant que l'implantation d'un immeuble à appartements à cet endroit n'est pas de nature à porter atteinte au paysage typique du bassin mosan au vu de la configuration des lieux et des immeubles environnants dont la volumétrie et l'impact paysager sont déjà conséquents;

Considérant qu'au vu de son implantation et de volumétrie, le bâtiment projeté ne dépassera pas notamment le niveau d'un autre immeuble de 6 appartements sis chaussée des Wallons à 100 mètres (cfr infra);

Considérant enfin que l'implantation du bâtiment est de nature à favoriser un alignement judicieux par rapport à la voirie et aux constructions voisines;

Considérant que le projet n'est donc d'aucune manière incompatible avec l'environnement bâti existant; que le projet s'inscrit en outre dans les recommandations du Guide d'urbanisme pour la Wallonie, notamment en ce qui concerne le respect du relief naturel du terrain, le maintien de la végétation existante et le groupement des accès des bâtiments à la voirie;

Considérant que le projet n'est pas incompatible non plus avec le caractère rural du village de Mortroux;

Considérant que son implantation projetée en bordure d'une voirie régionale de grande communication, en-dehors du centre du village de Mortroux n'est pas de nature à mettre en péril le caractère rural du centre du village de Mortroux, d'autant plus que les immeubles avoisinants possèdent pour certains une volumétrie semblable;

Considérant au vu de tous ces éléments que le Collège communal estime que ce projet s'intègre parfaitement et harmonieusement d'une part au contexte bâti et non bâti avoisinant et d'autre part avec le paysage rural typique du bassin mosan;

Considérant que l'implantation de cet immeuble à appartements à proximité d'un carrefour et d'une chaussée respectivement qualifiés de dangereux et de meurtrière par plusieurs réclamants n'est pas de nature à aggraver la situation actuelle des lieux;

Considérant en effet que le projet prévoit l'aménagement d'un espace de parking et de manœuvre au pied de l'immeuble de sorte que les véhicules ne devront à aucun moment se livrer à des manœuvres hasardeuses sur le domaine public qui pourraient occasionner un danger complémentaire par rapport à la situation existante;

Considérant en outre qu'au vu du trafic et des habitations déjà existantes aux alentours du projet, notamment sur la route régionale N627, la circulation d'une quinzaine de véhicules supplémentaires ne causera pas un surplus notable de nuisances par rapport à la situation existante;

Considérant que, du fait du caractère résidentiel du projet, ce dernier n'est pas de nature à générer de véritables nuisances sonores; qu'en tout état de cause, dans le projet présenté, la proximité de voisins imposera de manière naturelle à chacun d'être attentif à ne pas générer de trouble acoustique vis-à-vis des autres et, donc, des tiers;

Considérant que le projet n'est pas de nature à générer des nuisances pour la santé humaine;

Considérant que du point de vue des nuisances olfactives et de la pollution atmosphérique générées par le projet, celles-ci se limiteront à celles engendrées par le chauffage domestique et le trafic motorisé; qu'au vu du trafic et des habitations déjà existantes aux alentours du projet, notamment sur la route régionale N627, la

circulation d'une quinzaine de véhicules supplémentaires et les installations de chauffage de 11 appartements ne causera pas un surplus notable de nuisances par rapport à la situation existante ni, plus généralement, sur l'environnement;

Considérant que le projet s'inscrit dans le respect des conditions suggérées par le SRI; que le collège se rallie à l'avis du SRI du 23/09/2009; que les conditions énoncées dans cet avis devront être respectées;

Considérant qu'au vu de la densité de logements proposée, le projet répond à l'objectif de gestion parcimonieuse du sol inscrit à l'article 1^{er} du CWATUP et qu'il permet, tout en répondant à la demande en logements complémentaires, le maintien des zones non bâties, comme la zone agricole et les espaces verts; que la densification prévue n'est pas excessive, compte tenu, notamment de la densité des habitations voisines et de la superficie de parcelle concernée;

Considérant que le projet présenté favorise la mixité sociale et qu'il permettra le maintien sur le territoire de la commune d'une population locale qui recherche régulièrement ce type de logement;

Considérant que le projet est opportunément conçu et organisé comme un lieu de vie commun;

Considérant que le projet ne constituera pas une «première» sur le territoire de la commune; qu'il y existe déjà des immeubles à logements multiples d'une certaine taille; qu'ainsi, par exemple, un permis d'urbanisme 43/2003 réf. urb. 2003.21/A8713 a été délivré le 30/09/2003 pour la construction d'un immeuble comprenant 6 appartements sur une parcelle située à moins de 100 mètres de la demande, sis chaussée des Wallons à 4607 MORTROUX, cadastrée 7^{ème} division, section A n° 52R; qu'en outre a fortiori, dans le bassin mosan, la volumétrie qui est celle du projet n'est pas rare;

Considérant que pour tous les motifs évoqués ci-avant, ce projet constitue un bon aménagement des lieux";

Considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que la première partie adverse a exposé les raisons pour lesquelles elle estime ne pas pouvoir se rallier à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et pouvoir autoriser le projet sur la base des informations déposées par le demandeur du permis; qu'elle s'attache à justifier l'intégration du projet dans le bâti environnant; que ces motifs répondent aux remarques émises dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant que les requérants dénoncent dans leur réclamation une incohérence du dossier de la demande qui contient une notice où l'architecte SPITS fait mention de l'utilisation du bois alors que ce matériau n'apparaît pas dans les plans; qu'il ne s'agit toutefois que d'une inadvertance du demandeur qui n'a pas induit l'administration en erreur; que celle-ci a en effet indiqué par une mention manuscrite, à côté de la date du 22 juin 2009, apposée au bas de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que celle-ci n'a pas été mise à jour par rapport au premier projet; que la partie adverse a bien examiné le nouveau projet et qu'elle ne s'est pas méprise sur la demande qui a donné lieu à l'acte attaqué; que l'utilisation du bois,

vraisemblablement prévue dans le premier projet, n'est plus envisagée dans le projet qui a donné lieu à l'acte attaqué;

Considérant, quant aux matériaux qui seront utilisés, que l'acte attaqué relève notamment que les plans joints à la demande de permis d'urbanisme permettent de définir ceux-ci tout à fait précisément; qu'on y lit que le parement extérieur de l'immeuble projeté correspond à la tradition bassimosane, que le soubassement est prévu en moellons tandis que le reste du parement est prévu en brique locale de teinte brun-gris; que, contrairement à ce que prétendent les requérants, la première partie adverse a répondu à leur réclamation en ce qui concerne les matériaux utilisés; que les requérants ne soutiennent pas que les motifs de l'acte attaqué seraient entachés d'erreur à cet égard;

Considérant, quant à l'intégration du projet dans le cadre bâti, qu'il résulte de l'ensemble des considérations formulées dans l'acte attaqué, précitées, que l'administration a indiqué clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que les réclamants peuvent y trouver les raisons du rejet de leur réclamation;

Considérant, quant à l'évocation d'un permis délivré pour un autre projet voisin, que la première partie adverse se réfère bien, dans la motivation de l'acte attaqué, à un permis d'urbanisme délivré le 30 septembre 2003 pour la construction d'un immeuble de six appartements à 100 mètres du projet; que, ce faisant, la partie adverse expose la raison pour laquelle le projet contesté s'intègre, selon elle, dans l'environnement bâti existant; que les dispositions et principes visés au moyen ne lui imposaient pas de communiquer aux réclamants une copie de ce permis ou les documents administratifs liés à celui-ci;

Considérant, quant aux questions de voirie et de circulation, que, dès lors que l'autorité peut considérer comme favorable l'avis de la direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments, à défaut pour cette administration d'avoir répondu dans le délai requis, elle n'est pas obligée de tenir compte d'un avis négatif émis par celle-ci au sujet d'une précédente demande de permis d'urbanisme et ce d'autant moins que cette demande antérieure était différente de celle qui a donné lieu à l'acte attaqué et que les requérants n'apportent aucune précision à son sujet; que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Josse OTTEN est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le treize juillet deux mille dix par :

M.	M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	V. WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

M. PAQUES.