CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 208.785 du 8 novembre 2010

A. 194.077/XIII-5380

En cause : **ADELAIRE** Agnès,

ayant élu domicile chez
Mes Louis DEHIN et
Christine-Maria BRÜLS, avocats,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 septembre 2009 par Agnès ADELAIRE qui demande l'annulation de "la décision du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne prise le 15 juillet 2009 (portant le numéro de référence DAU/DRC/SP/CJ-VS/DB 62121/04.2), par laquelle le Ministre a déclaré recevable mais non fondé le recours qu'elle avait introduit contre l'arrêté du Collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Neupré du 10 mai 2004, refusant à la requérante un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements sur un terrain sis rue Rimière à Neupré, cadastré 1ère Division, Section C, N° 443N";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 24 septembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 octobre 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 23 septembre 2003, Agnès ADELAIRE introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de Neupré. Cette demande a pour objet la construction d'un immeuble de trois niveaux comprenant six appartements et d'un car-port, sur un bien sis à Neupré, rue Rimière, à gauche du n^{o} 34, et cadastré section C, n^{o} 443n.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur cinquante mètres de profondeur à partir de la voirie, le solde étant repris en zone d'aménagement différé au plan de secteur de Liège, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

2. Le 17 novembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins décide de solliciter l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) et d'organiser une enquête publique au motif que la construction envisagée se situe dans un environnement constitué principalement de constructions unifamiliales et que l'article 4 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) permet aux communes de décider de toutes formes supplémentaires de publicité et de consultation.

3. Une enquête publique est réalisée du 19 novembre au 3 décembre 2003 et suscite neuf lettres de réclamations, outre une pétition collective contre le projet.

4. Le 8 décembre 2003, Agnès ADELAIRE adresse un courrier explicatif à la commune de Neupré et lui propose de modifier l'implantation du bâtiment, plus en recul en profondeur (ce qui implique une dérogation) et plus écarté de la limite de la mitoyenneté.

5. Dans son avis défavorable du 9 décembre 2003, la C.C.A.T. considère que le projet est disproportionné par rapport à l'habitat existant et ne permet pas une intégration harmonieuse : les constructions des environs sont principalement des maisons unifamiliales, à l'exception de bâtiments plus anciens, et les lotissements voisins ne prévoient qu'un logement par parcelle. Toutefois, la C.C.A.T. propose de réexaminer un projet dont le gabarit serait revu à la baisse et comprendrait deux niveaux (un rez + un niveau engagé dans la toiture) et quatre logements, outre huit emplacements de parking.

6. Le 29 décembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins informe la requérante qu'il a émis un avis défavorable sur la demande, mais qu'il serait toutefois favorable à un réexamen d'un projet intégré au bâti existant dont le gabarit serait revu à la baisse et comprendrait deux niveaux (un rez et un niveau engagé dans la toiture), et lui propose de déposer de nouveaux plans.

7. Le 30 décembre 2003, la commune de Neupré accuse réception des plans modifiés. Le nouveau projet comprend toujours trois niveaux.

8. En séance du 20 janvier 2004, la C.C.A.T. examine le nouveau projet et constate que son avis du 9 décembre 2003, favorable au réexamen d'un projet de deux niveaux, n'a pas été respecté.

9. A la même date, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier et informe le collège des bourgmestre et échevins qu'il est incomplet. Selon lui, le projet ne serait conforme ni aux articles 415/1, alinéa 1er,1° et 415/2, alinéa 3, du CWATUP ni au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) quant à :

- l'entrée du bâtiment, qui doit être dépourvue de marche;
- les couloirs, qui doivent présenter une aire de rotation de 1,50 mètre minimum;
- la superficie du volume annexe complémentaire à l'habitation, qui est supérieure à 40 m²;

- le décrochement de la façade sud-ouest, qui porte sur plus du tiers de la longueur de celle-ci (5,30 mètres), bien que n'excédant pas un mètre de profondeur et présente une hauteur sous gouttière de 8,10 mètres. La volumétrie de cette avancée est trop importante pour la comprendre dans le volume principal. En tant que volume secondaire, sa hauteur sous gouttière doit être nettement inférieure à celle du volume principal.

10. Le 3 février 2004, la requérante transmet à la commune de Neupré les modifications apportées au projet, à savoir :

- un étage a été supprimé;
- la hauteur sous corniche a été diminuée à 5,15 mètres au lieu de 6,35 mètres;
- la pente de toiture a été diminuée à 33 degrés au lieu de 40 degrés, ce qui diminue la hauteur du faîte, le portant à 9,37 mètres au lieu de 11,76 mètres;
- il y a 2 niveaux + 1 engagé dans la toiture, et non pas un niveau + 2 engagés dans la toiture. Ce 3ème niveau autorisé n'a aucune vue sur la voisine plaignante car les deux chambres sont éclairées par les pignons;
- la largeur du décrochement de la façade sud-ouest est réduite à 4,95 mètres au lieu de 5,30 mètres et représente moins du tiers de la largeur totale de la façade. Cette avancée ne serait dès lors plus à considérer comme un volume secondaire;
- les briques seront de ton rouge-brun;
- la marche de 15 centimètres pour l'accès au hall d'entrée commun est supprimée et remplacée par un plan incliné.

11. Dans son avis favorable conditionnel du 17 février 2004, la C.C.A.T. relève que le projet compte toujours trois niveaux et non un rez + un niveau engagé dans la toiture, mais qu'à l'examen des plans, il apparaît que ce troisième niveau a peu de conséquence sur le gabarit du bâtiment. En effet, la dimension du bâtiment et le respect du règlement communal d'urbanisme pour la toiture créent des combles importants. L'aménagement de ces combles où aucune vue vers les propriétés voisines n'est prévue, n'est plus dérangeant. En ce qui concerne les emplacements de parcage, la C.C.A.T. maintient son souhait pour l'aménagement de huit emplacements. Elle souhaite enfin que les plantations prévues au plan d'implantation soient effectuées à l'aide d'essences indigènes. Moyennant ces remarques, la C.C.A.T. est favorable au projet.

12. Le 2 avril 2004, une pétition contre le nouveau projet est adressée au collège des bourgmestre et échevins.

13. Le 10 mai 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Neupré refuse le permis d'urbanisme sollicité.

14. Le 2 juin 2004, Agnès ADELAIRE introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 3 juin 2004.

15. Le 2 juillet 2004, dans une note adressée au Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) proposent au ministre de refuser le permis d'urbanisme.

16. Le 5 juillet 2004, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel.

17. Le même jour, l'architecte de Agnès ADELAIRE adresse à la Région wallonne un courrier par télécopie en réponse à l'avis du 2 juillet 2004 des services centraux de la D.G.A.T.L.P.

18. Le 3 septembre 2004, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis d'urbanisme sollicité.

19. L'arrêt n° 181.422 du 20 mars 2008 annule l'arrêté précité du 3 septembre 2004. L'arrêt considère qu'hormis les motifs relatifs à l'implantation du bâtiment et au stationnement, les motifs de cet arrêté sont illégaux.

20. Le 6 avril 2009, les services centraux de la direction juridique, des recours et du contentieux de la Région wallonne proposent au ministre d'adopter un nouvel arrêté. Ils précisent que les motifs d'annulation de l'arrêt du Conseil d'Etat peuvent aisément être rencontrés.

21. Le 15 juillet 2009, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne rejette à nouveau le recours de la requérante. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Le Ministre,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que Madame ADELAIRE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à NEUPRE, rue Rimière, cadastré 1ère division,

section C, n° 443 n, et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements;

Considérant qu'en date du 10 mai 2004, le Collège communal de NEUPRE a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal a été envoyée à la demanderesse le 18 mai 2004;

Considérant que Maître DEHIN, agissant au nom de la demanderesse, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 2 juin 2004, réceptionné le 3 juin 2004; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audience a eu lieu le 5 juillet 2004;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 6 août 2004, un avis favorable conditionnel (voir annexe);

Considérant l'arrêté ministériel daté du 3 septembre 2004 refusant le permis d'urbanisme sollicité par la demanderesse dans le cadre du recours susvisé; que ce permis disposait notamment que :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à partir de la voirie, le solde étant repris en zone d'aménagement différé au plan de secteur de LIEGE adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987, et n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 18 juillet 1991 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code; que le bien est situé en sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu en dehors des centres audit règlement :

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 19 novembre au 3 décembre 2003;

Considérant que 10 réclamations dont une ayant recueilli 32 signatures ont été introduites; que ces réclamations portent essentiellement sur :
- l'inadéquation entre ce type de bâtiment et le caractère résidentiel du quartier;
- les diverses nuisances générées par cet immeuble à appartements;
- la situation des emplacements de parking;

Considérant que les plans modifiés datés du 15 décembre 2003 ont été introduits auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de NEUPRE; que ces plans modifient notamment le gabarit de l'immeuble projeté et suppriment le volume annexe accueillant le car-port;

Considérant que la demanderesse a introduit, daté du 5 février 2004, un nouveau jeu de plans modifiés;

Considérant qu'une pétition ayant recueilli 42 signatures a été déposée en cours de procédure et portant essentiellement sur :
- l'inadéquation entre ce type de bâtiment et le caractère résidentiel du quartier;
- les diverses nuisances générées par cet immeuble à appartements;
- la situation des emplacements de parking;
- la hauteur du bâtiment, en dépit de sa réduction, reste disproportionnée par rapport aux habitations voisines;
- les problèmes de circulation et de stationnement engendrés par le trafic supplémentaire drainé par cet immeuble à appartements;

Considérant que le service et la commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :
- Commission consultative communale d'aménagement du territoire : avis transmis en date du 9 décembre 2003 et du 20 janvier 2004 défavorables; que, suite à l'introduction de plans modifiés en cours de procédure, cette commission a émis, le 17 février 2004, un avis favorable conditionnel;
- Intercommunale d'incendie de Liège et environs (prévention du risque contre l'incendie et l'explosion); avis transmis en date du 4 décembre 2003 et du 8 mars 2004 favorables conditionnels;

Considérant que le présent projet n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

Considérant que l'article 2 des prescriptions du règlement communal d'urbanisme précise notamment que "La hauteur sous gouttières du volume principal aura un maximum de 7,50 mètres (...) La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels sera nettement inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal";

Considérant que l'avancée caractérisant la façade Sud-Ouest de l'immeuble doit être considérée comme un volume secondaire; que la hauteur sous gouttière de ce volume est nettement supérieure à celle du volume principal;

Considérant que l'article 4 "matériaux d'élévation" autorise la pierre (calcaire, grès, grès schisteux); que cet article précise cependant que "la mise en oeuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locale. Les maçonneries de pierre seront obligatoirement à assises réglées horizontales"; que tel n'est pas le cas pour le parement en pierre prévu;

Considérant, par ailleurs, que l'immeuble projeté déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visées aux articles 414 et suivants du Code et ce, malgré les modifications apportées aux plans;

Considérant que l'immeuble à appartements projeté s'implante au sein d'un environnement bâti caractérisé par d'anciens bâtiments agricoles (propriété de la demanderesse) et plusieurs habitations unifamiliales; que l'implantation d'un immeuble à appartements, perpendiculairement à la voirie, à 5,2 mètres de la limite mitoyenne de gauche s'inscrit en rupture par rapport au bâti local et générera des nuisances pour le propriétaire voisin (vues plongeantes vers sa propriété); qu'une implantation parallèle à la voirie est indispensable;

Considérant que le projet dont le programme a été réduit à 4 appartements, reporte toujours la problématique de stationnement des véhicules en zone de cours et jardins, espace traditionnellement dévolu aux activités de loisirs et de détente; que le parking de 6 emplacements existant empiète en zone

d'aménagement différé au plan de secteur; qu'aucune précision sur la légalité de ce parking n'a été apportée au dossier; que le report du stationnement en zone de cours et jardins doit être abandonné au profit de la réalisation d'un garage en relation directe avec la voirie;

Considérant que le traitement volumétrique du bâtiment devrait être modifié afin de mieux respecter la typologie du bâti local; qu'en l'espèce, le rapport façade/pignon du bâtiment devrait être revu afin de rééquilibrer les proportions des pignons; qu'enfin, les balcons grevant les pignons du bâtiment, éléments architecturaux étrangers à la typologie locale, devraient être supprimés»;

Considérant l'arrêt du Conseil d'Etat, n° 181.422, du 20 mars 2008 annulant cet arrêté ministériel; que cet arrêt est motivé notamment comme suit :

« Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué considère tout d'abord que le projet n'est pas conforme aux prescriptions du R.C.U en ce qui concerne la hauteur sous gouttière du volume secondaire, la mise en oeuvre des matériaux et l'accessibilité des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visés aux articles 414 et suivants du C.W.A.T.U P.;

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur sous gouttière du volume secondaire, la façade sud-ouest de l'immeuble en projet présente une hauteur sous gouttière de 5,15 mètres; qu'elle présente, en son centre, une avancée d'1 mètre de profondeur sur 4,95 mètres de large; que cette avancée est réalisée sur les deux niveaux de l'immeuble et dispose d'une toiture distincte à double versant; que la hauteur sous gouttière de cette avancée atteint environ 5,80 mètres et est donc supérieure à la hauteur sous gouttière de l'autre partie de l'immeuble;

Considérant que la commission d'avis sur les recours estime que le décrochement en façade sud-ouest ne peut pas être traité comme un volume secondaire et qu'il constitue un élément architectural qui anime la façade; que l'acte attaqué considère en revanche "que l'avancée caractérisant la façade sud-ouest de l'immeuble doit être considérée comme un volume secondaire"; que la partie adverse n'expose pas concrètement les raisons pour lesquelles elle est d'avis que cette avancée doit être considérée comme un volume secondaire, nonobstant l'avis en sens contraire de la commission d'avis sur les recours et la circonstance que "le décrochement" a été réduit de 5,30 mètres à 4,95 mètres et que, de ce fait il ne porte plus sur "plus du tiers de la longueur de la façade" comme dans la précédente demande; qu'en cela, la décision viole la loi sur la motivation formelle;

Considérant que, concernant la mise en oeuvre des matériaux, la commission d'avis sur les recours a, dans son avis, relevé que la maçonnerie de pierres sera "à assises réglées horizontales", alors que l'acte attaqué considère que "tel n'est pas le cas"; que, cependant, sur le vu des plans déposés à l'appui de la demande, le Conseil d'Etat ne perçoit pas la raison pour laquelle la partie adverse considère que les maçonneries prévues ne seraient pas des maçonneries "à assises réglées horizontales"; que ce motif de l'acte attaqué est entaché d'une erreur de fait; que l'arrêté viole la loi sur la motivation formelle;

Considérant que, concernant l'accessibilité des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visés aux articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P, l'acte attaqué considère que l'immeuble projeté déroge à ces prescriptions "et ce, malgré les modifications apportées aux plans"; que le dossier administratif ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré que l'immeuble projeté déroge aux prescriptions susdites; que, dans son mémoire en

réponse, la partie adverse n'apporte pas plus d'explication sur ce point; qu'a défaut, pour l'acte attaqué, d'apporter la moindre précision quant au fait que le projet ne répondrait pas aux dispositions précitées, l'arrêté attaqué viole la loi sur la motivation formelle;

(...)

Considérant qu'il résulte de l'examen des moyens que seuls les motifs relatifs à l'implantation du bâtiment projeté et au stationnement subsistent; que les autres motifs sont illégaux; qu'il n'apparaît pas possible au Conseil d'Etat, sous peine d'empiéter sur le pouvoir d'appréciation de la partie adverse, de déterminer si, en l'absence de ces motifs illégaux, la partie adverse aurait pris la même décision; que les deux moyens sont dans cette mesure fondés»;

Considérant qu'il est de politique habituelle de considérer qu'un volume qui présente des décrochements tant en plan qu'en élévation constitue un volume distinct du volume auquel il s'accole; que par ailleurs les définitions du règlement communal d'urbanisme précisent que «On entend par volume principal toute construction possédant un faîte à même niveau et constituant habituellement le volume le plus important. On entend par volume secondaire toute construction possédant nécessairement un faîte à un niveau inférieur à celui du volume principal, attenant à ce dernier».

Considérant, d'autre part que, si l'avancée située en façade sud-ouest constitue uniquement un élément architectural animant cette façade, comme l'a estimé la Commission d'avis, le volume principal, comprenant dès lors cette avancée, déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme; qu'en effet, les prescriptions du règlement communal d'urbanisme précisent notamment que «Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droit de même inclinaison»; que la couverture du volume principal projeté présenterait dès lors 4 versants de toiture;

Considérant que le projet propose un parement en pierre de taille de ton gris en façade nord-est; que, sur base des plans déposés (façade nord-est et coupe B-B), il est manifeste que la pierre de taille se présente sous la forme de plaques adossées aux blocs de béton du gros oeuvre; que ce parement déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme; qu'en effet, l'article 4 «matériaux d'élévation» autorise la pierre (calcaire, grès, grès schisteux) en précisant toutefois que «la mise en oeuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre seront obligatoirement à assises réglées horizontales»; qu'il ne s'agit pas d'une maçonnerie avec des modules et un appareillage traditionnel locaux; qu'à ce propos, c'est la Commission qui, dans son avis, a visé les assises réglées horizontales et non l'arrêté;

Considérant, enfin, que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visé aux articles 414 et suivants du Code; que les parties communes du rez-de-chaussée méconnaissent ce règlement en ce qui concerne :
- la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, qui est inférieure à 50 cm au niveau des deux baies de portes du hall d'entrée (article 415/2);
- l'absence d'une aire de rotation de 1,50 m minimum hors débattement de porte éventuel, dans le hall d'entrée (article 415/2);

Considérant, sur base des éléments précités, que le refus du permis d'urbanisme sollicité par la demanderesse est pleinement justifié; que de surcroît, les motifs non

mis en cause par le Conseil d'Etat sont suffisants à eux seuls pour établir la non-intégration du projet dans son environnement et l'illégalité d'une partie de la demande;

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame ADELAIRE est refusé. (...)".

22. Le 24 juillet 2009, cette décision est notifiée à Agnès ADELAIRE, qui la réceptionne le 29 juillet 2009;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de l'excès de pouvoir, de la violation du règlement communal d'urbanisme de la commune de Neupré dont notamment les définitions qu'il contient et sa partie 1/3, points 1, 2 et 4, de l'article 415/2 du CWATUP, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la contradiction dans les motifs, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit être fondé sur des motifs dont l'existence de fait est dûment établie, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, dont son article 3, des principes d'égalité et de non-discrimination contenus dans les articles 10 et 11 de la Constitution, de la violation de l'autorité de la chose jugée et des principes généraux du droit administratif;

Considérant que la requérante critique d'abord un premier groupe de trois motifs et, ensuite, un second groupe de deux motifs qu'elle qualifie de surabondants;

Considérant qu'elle dénonce, en premier lieu, la qualification donnée par la partie adverse au décrochement de la façade sud-ouest; qu'elle note que l'auteur de l'acte attaqué s'est référé au règlement communal d'urbanisme qui porte que "on entend par volume principal toute construction possédant un faîte à même niveau et constituant habituellement le volume le plus important" et que le volume secondaire est "toute construction possédant nécessairement un faîte à un niveau inférieur à celui du volume principal, attenant à ce dernier"; qu'elle observe que le décrochement de la façade est plus élevé que le volume principal et conclut qu'il n'était pas possible de qualifier ce décrochement de volume secondaire au sens de ce règlement communal d'urbanisme; qu'elle fait valoir qu'en considérant ensuite que si le décrochement constituait un élément animant la façade, le projet dérogerait au règlement communal d'urbanisme car il comprendrait une toiture à quatre versants, l'auteur de l'acte attaqué viole les dispositions et principes visés au moyen; qu'elle juge, de manière plus fondamentale, qu'en soutenant une thèse et son contraire, l'acte attaqué contient une motivation contradictoire démontrant une volonté de refus sans raison objective et légale;

Considérant qu'elle écrit, en deuxième lieu, ne pas comprendre le raisonnement de l'auteur de l'acte attaqué relatif aux maçonneries; qu'elle prétend ignorer ce qu'on lui reproche étant donné que les parements qu'elle propose sont de pierres de taille et sont donc conformes à l'article 4 du R.C.U.; qu'elle ajoute que l'acte attaqué ne définit pas ce qu'est une maçonnerie avec des modules et un appareillage traditionnel locaux dans la situation de fait de son projet;

Considérant qu'elle soutient, en troisième lieu, quant à l'article 415/2 du CWATUP, que la méconnaissance reprochée ne porte que sur cinq centimètres, qu'elle est relative à un pur détail d'exécution, qu'il est déraisonnable et disproportionné de refuser le permis pour ce motif et que la disposition est respectée si l'on se réfère au jeu de plans modifié qu'elle a déposés à titre illustratif, en août 2009;

Considérant que la requérante s'en prend ensuite aux motifs qu'elle qualifie de surabondants, relatifs à l'implantation du bâtiment et au stationnement;

Considérant qu'elle fait valoir, à titre principal, que la motivation selon laquelle "[...] de surcroît, les motifs [relatifs à l'implantation du bâtiment et au stationnement] non mis en cause par le Conseil d'Etat sont suffisants à eux seuls pour établir la non intégration du projet dans son environnement et l'illégalité d'une partie de la demande" se heurte à l'effet de l'annulation de l'acte administratif précédent auquel il est renvoyé; qu'elle estime que la motivation par référence à un acte annulé et, partant, censé n'avoir jamais existé, ne saurait être admise même si cet acte est reproduit à titre de rétroacte; qu'elle prétend que cette motivation se heurte tant au prescrit de la loi du 29 juillet 1991 qu'à l'autorité de chose jugée de l'arrêt précité du 20 mars 2008; qu'elle ajoute qu'une demande de permis ne peut en soi être illégale, que seul le permis pourrait être illégal et qu'à cet égard également, la motivation n'est pas conforme à la loi du 29 juillet 1991 dont son article 3;

Considérant qu'à titre subsidiaire, elle critique, en premier lieu, les motifs relatifs à l'implantation du bâtiment et au stationnement; qu'elle soutient qu'une implantation perpendiculaire à la voirie est parfaitement conforme au règlement communal d'urbanisme, mais également, "incontestablement compatible avec le prescrit de l'article 27 du CWATUP relatif à la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur"; qu'elle se réfère à l'avis de la commission d'avis sur les recours qui soulignait que le gabarit est par ailleurs "similaire à celui des fermes qui l'entourent"; qu'elle expose que les deux bâtiments sis sur les parcelles adjacentes sont également implantés perpendiculairement à la rue Rimière; qu'elle ajoute que les vues plongeantes décrites par l'administration découlent de l'implantation parfaitement légale du bâtiment et sont

par ailleurs admissibles eu égard à la distance entre les parcelles et de toute manière conformes au droit civil; qu'elle observe aussi que le quartier est largement urbanisé et que de nombreuses maisons aux alentours ont des vues directes vers les maisons voisines; qu'elle conclut qu'en prenant l'acte attaqué et en considérant que le projet s'inscrirait en rupture avec le bâti local, notamment en ce que son implantation n'est pas parallèle à la voirie, la partie adverse a commis une erreur de fait et méconnu les dispositions visées au moyen dont notamment, les articles 10 et 11 de la Constitution;

Considérant qu'en second lieu, elle soutient que le motif du précédent permis attaqué en ce qui concerne le stationnement ne peut fonder le refus du permis demandé; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué fait lui-même référence à la solution consistant en "la réalisation d'un garage en relation directe avec la voirie"; qu'elle prétend que cette solution peut être imposée à titre de condition et que, en outre, compte tenu du peu d'habitations, des possibilités de parking à l'extérieur et sur la parcelle elle-même en dehors de la zone de cours et jardins, les emplacements de parking dessinés auraient pu purement et simplement être refusés; qu'elle souligne que le refus de ces seuls emplacements ne remettait en cause ni l'économie ni la mise en œuvre du projet; qu'elle conclut qu'en refusant le permis sollicité pour ce seul motif, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et méconnu les dispositions légales visées au moyen;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante revient sur le traitement différencié qui lui a été appliqué et la violation du principe d'égalité qu'elle dénonçait; qu'elle dépose un dossier de photos d'où il ressort, à son sens, que le quartier comprend de nombreux immeubles quatre façades dont chacune a des vues vers les parcelles voisines, que de nombreux immeubles comprennent des décrochements et des volumes secondaires, que certains sont implantés perpendiculairement à la route; qu'elle veut aussi rappeler qu'il s'agit d'un immeuble "quasi de coin" et que "le critère du perpendiculaire est donc très relatif "; qu'elle dépose le témoignage écrit d'un architecte qui établit que "les bâtiments jouxtant [sa] parcelle ont tous des vues directes sur les parcelles des voisins"; qu'elle fait encore état de la présence d'un autre immeuble comprenant treize emplacements de parking en seconde zone dite de cours et jardins et de nombreux logements (six dont un duplex et un triplex); qu'elle s'étonne de ce que, "dans le même quartier", "à peu de distance", deux appréciations totalement étrangères soient posées; qu'elle produit enfin une photo "Google earth" qui illustrerait la densification de l'urbanisation et les différents gabarits des bâtiments des alentours ainsi que la présence de voitures en seconde zone; qu'elle conclut qu'il y a manifestement eu une rupture d'égalité et une erreur d'appréciation dont le Conseil d'Etat pourrait se rendre compte en visitant les lieux;

Considérant que lorsqu'une autorité administrative est saisie d'une demande à laquelle elle a donné suite en prenant une décision, et que celle-ci vient à être annulée par le Conseil d'Etat en raison d'une illégalité touchant à ses motifs, l'autorité administrative demeure saisie de la demande et doit prendre une nouvelle décision dans le respect de la chose jugée;

Considérant que l'acte attaqué est la nouvelle décision que l'autorité a prise après l'annulation prononcée par l'arrêt du Conseil d'Etat du 20 mars 2008, précité; que cette nouvelle décision est structurée en trois parties;

Considérant que l'acte attaqué reproduit tout d'abord la motivation de l'arrêté ministériel du 3 septembre 2004 refusant le permis d'urbanisme sollicité par la requérante. Cet arrêté repose notamment sur les motifs suivants :

- " [...] l'immeuble à appartements projeté s'implante au sein d'un environnement bâti caractérisé par d'anciens bâtiments agricoles (propriété de la demanderesse) et plusieurs habitations unifamiliales; que l'implantation d'un immeuble à appartements, perpendiculairement à la voirie, à 5,2 m de la limite mitoyenne de gauche s'inscrit en rupture par rapport au bâti local et générera des nuisances pour le propriétaire voisin (vues plongeantes vers sa propriété); qu'une implantation parallèle à la voirie est indispensable";

- " [...] le projet, dont le programme a été réduit à 4 appartements, reporte toujours la problématique du stationnement des véhicules en zone de cours et jardins, espace traditionnellement dévolu aux activités de loisirs et de détente; que le parking de 6 emplacements existant empiète en zone d'aménagement différé au plan de secteur; qu'aucune précision sur la légalité de ce parking n'a été apportée au dossier; que le report du stationnement en zone de cours et jardins doit être abandonnée au profit de la réalisation d'un garage en relation directe avec la voirie";

Considérant que l'attaqué reproduit ensuite de larges extraits de l'arrêt du Conseil d'Etat, n° 181.422, du 20 mars 2008, annulant l'arrêté ministériel du 3 septembre 2004, précité; que, dans cet arrêt, le Conseil d'Etat juge que les appréciations contenues dans l'arrêté ministériel du 3 septembre 2004 relatives au décrochage en façade, à la mise en œuvre des matériaux et à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ne sont pas motivées ou sont entachées d'erreur de fait; que l'arrêt contient aussi le motif suivant :

" [...] qu'il résulte de l'examen des moyens que seuls les motifs relatifs à l'implantation du bâtiment projeté et au stationnement subsistent; que les autres motifs sont illégaux; qu'il n'apparaît pas possible au Conseil d'Etat, sous peine d'empiéter sur le pouvoir d'appréciation de la partie adverse, de déterminer si, en l'absence de ces motifs illégaux, la partie adverse aurait pris la même décision; que les deux moyens sont dans cette mesure fondés";

Considérant que l'acte attaqué expose enfin les motifs qui le sous-tendent :

- le décrochement du bâtiment constitue un volume secondaire ou, à tout le moins un volume distinct, qui s'il appartenait au volume principal comporterait alors une toiture à quatre versants, ce qui est contraire au règlement communal d'urbanisme;
- la maçonnerie ne comprend pas des modules et un appareillage traditionnel locaux, ce qui est contraire au règlement communal d'urbanisme;
- le projet déroge à l'article 415/2 du CWATUP (disposition du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite) en raison de la longueur du mur inférieure à 50 centimètres au niveau des deux baies de porte du hall d'entrée et de l'absence d'aire de rotation de 1,50 mètre minimum hors débattement de porte éventuel dans le hall d'entrée;
- de surcroît, les motifs non mis en cause par le Conseil d'Etat, c'est-à-dire les motifs relatifs à l'implantation et au stationnement, sont suffisants pour établir la non intégration du projet dans son environnement et l'illégalité d'une partie de la demande;

Considérant que la partie adverse précise ainsi, dans l'acte attaqué, qu'elle aurait pris une décision de refus de permis d'urbanisme semblable sur la base des seuls motifs relatifs à l'implantation du bâtiment et au stationnement; que, de la sorte, elle exprime à présent clairement son opinion sur l'importance respective des motifs de refus;

Considérant qu'il est inexact de prétendre qu'une demande de permis d'urbanisme ne peut, en soi, pas être illégale; que rien n'interdit en effet à une autorité administrative saisie d'une demande de permis d'urbanisme de considérer qu'une demande n'est pas conforme à la législation ou la réglementation applicable; que le moyen constitue à cet égard une critique de terminologie qui ne peut justifier l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant, quant à l'argument pris de la violation de la chose jugée, que la chose jugée interdit uniquement la répétition, à l'occasion de la réfection, d'une illégalité identique à celle qui a déterminé l'annulation; que, en l'espèce, le Conseil d'Etat n'a pas considéré que les motifs relatifs à l'implantation du bâtiment projeté et au stationnement qui fondaient la précédente décision de refus étaient illégaux; que, dès lors, rien n'interdit au ministre, à nouveau saisi de la demande à la suite de cet arrêt

d'annulation, de considérer que ces deux motifs demeurent d'actualité, qu'ils sous-tendent également la nouvelle décision de refus de permis d'urbanisme et suffisent à justifier celle-ci;

Considérant, quant au moyen pris du défaut de motivation formelle, que l'acte attaqué reproduit l'arrêté ministériel du 3 septembre 2004, se réfère aux motifs relatifs à l'implantation du bâtiment et au stationnement contenus dans celui-ci et les fait siens; qu'il permet à la requérante de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré ne pas pouvoir faire droit à sa demande et respecte ainsi la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que l'autorité présente les motifs relatifs à l'implantation et au stationnement comme suffisant à justifier le refus de permis;

Considérant, quant à la légalité du motif relatif à l'implantation du bâtiment, que contrairement à ce que semble soutenir la requérante, la partie adverse ne considère pas qu'une implantation perpendiculaire serait contraire au règlement communal d'urbanisme, ni que le projet serait incompatible avec l'article 27 du CWATUP relatif à la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, ou encore que son gabarit ne serait pas similaire à celui des fermes qui l'entourent; qu'en effet, l'acte attaqué considère uniquement que "l'immeuble à appartements projeté s'implante au sein d'un environnement bâti caractérisé par d'anciens bâtiments agricoles (propriété de la demanderesse) et plusieurs habitations unifamiliales; que l'implantation d'un immeuble à appartements, perpendiculairement à la voirie, à 5,2 m de la limite mitoyenne de gauche, s'inscrit en rupture par rapport au bâti local et générera des nuisances pour le propriétaire voisin (vue plongeante vers sa propriété); qu'une implantation parallèle à la voirie est indispensable";

Considérant qu'en estimant que les bâtiments situés sur les parcelles adjacentes sont également implantés perpendiculairement à la rue Rimière et que les vues depuis le bâtiment projeté sur le bien voisin sont admissibles eu égard à la distance entre les parcelles, que le quartier est largement urbanisé et que de nombreuses maisons aux alentours ont des vues directes vers les maisons voisines, la requérante tente de substituer son appréciation du bon aménagement des lieux et de l'intégration du bien au bâti existant à celle de la partie adverse; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre de ces appréciations divergentes, ni de substituer son appréciation, en opportunité, à celle de la partie adverse;

Considérant que, concernant l'implantation, la partie adverse a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, qu'un immeuble à appartements situé perpendiculairement à la voirie, à 5,2 mètres de la limite mitoyenne, s'inscrit en rupture par rapport au bâti local et générera des nuisances pour le propriétaire voisin de gauche, dès lors que la maison unifamiliale de ce dernier est également située perpendiculairement à la rue Rimière et que les occupants des appartements en projet auraient une vue plongeante vers les pièces d'habitation de sa maison, le fait que ces vues soient conformes au droit civil étant sans incidence à cet égard; que la circonstance que la commission d'avis sur les recours a estimé que "le projet ne provoque aucune rupture dans la trame parcellaire étant donné qu'il présente un gabarit similaire à celui des fermes qui l'entourent" est sans incidence à cet égard puisque le gabarit de l'immeuble en projet, n'est pas, en tant que tel, remis en cause par l'acte attaqué;

Considérant que la requérante reste par ailleurs en défaut d'établir que la partie adverse aurait réservé un traitement différent à d'autres personnes se trouvant dans une situation identique à la sienne relative à un immeuble à appartements; que le simple fait que les maisons situées sur les parcelles voisines soient implantées perpendiculairement à la voirie est insuffisant à cet égard; que l'allusion à un autre projet, faite dans le dernier mémoire, vient tardivement; qu'aucun permis autorisant la réalisation de ce projet n'est produit; que ce dernier est présenté de manière insuffisamment précise pour pouvoir utilement le comparer au projet dont la construction est refusée par l'attaqué; qu'aucune visite des lieux n'est nécessaire;

Considérant, quant au motif relatif au stationnement, que l'on ne perçoit pas la raison pour laquelle un problème de stationnement des véhicules en zone de cours et jardins, espace traditionnellement dévolu aux activités de loisirs et de détente, ne pourrait pas fonder le refus de permis d'urbanisme sollicité; que le fait que la partie adverse considère que le stationnement dans cette zone doit être abandonné au profit de la réalisation d'un garage en relation directe avec la voirie est sans incidence à cet égard; que, en effet, l'évocation de la réalisation d'un garage en relation directe avec la voirie constitue une modification substantielle de la demande qui nécessite la production de nouveaux plans; que pareille modification ne pouvait, partant, pas être imposée à titre de condition; que le refus de permis justifié par ce motif n'apparaît donc pas disproportionné;

Considérant enfin qu'en estimant que, eu égard au nombre peu élevé d'habitations, des possibilités de parking à l'extérieur et sur la parcelle elle-même en dehors de la zone de cours et jardins, les emplacements de parking dessinés auraient pu

purement et simplement être refusés sans remettre en cause l'économie et la mise en oeuvre d'un tel projet, la requérante tente, une fois encore, de substituer son appréciation à celle de la partie adverse sans toutefois démontrer qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise par celle-ci à cet égard;

Considérant dès lors que l'acte attaqué repose sur des motifs déterminants adéquats, pertinents et légalement admissibles; qu'ils sont intégralement reproduits dans celui-ci; que, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur la légalité des motifs surabondants de la décision entreprise, le moyen unique de la requête n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le huit novembre deux mille dix par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Melle	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME, S. GUFFENS.