

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.653 du 1^{er} mars 2011

A.181.731/XIII- 4495

En cause : **la Commune de Neupré,**

contre :

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

Partie intervenante :

la Société anonyme
MINGUET ET LEJEUNE
anciennement dénommée "**IMMOTEB**",
ayant élu domicile chez
Me David RENDERS, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 mars 2007 par la commune de Neupré qui demande l'annulation de "la décision d'octroi d'un permis d'urbanisme de Monsieur le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial prise le 12 janvier 2007 (...) sur recours introduit par la S.A. IMMOTEB (...) en date du 12 juin 2006 sur pied de l'article 119 du CWATUP contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Neupré du 9 mai 2006 refusant de délivrer un permis d'urbanisme concernant un bien sis à Neupré, Voie de Liège, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 66 et ayant pour objet la construction d'une habitation";

Vu l'arrêt n° 175.653 du 11 octobre 2007 accueillant la requête en intervention introduite par la société anonyme MINGUET et LEJEUNE et rejetant la demande de suspension;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 21 novembre 2007 par la commune de Neupré;

Vu la requête introduite le 16 janvier 2008 par laquelle la société anonyme IMMOTEB, devenue la société anonyme MINGUET ET LEJEUNE, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 31 janvier 2008 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire de la partie requérante et la lettre valant dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 30 décembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 février 2011 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me E. GONTHIER, loco Me D. RENDERS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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 du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 175.653 du 11 octobre 2007; que l'on rappellera les deux éléments suivants :

1. Le 9 mai 2006, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité par l'intervenante notamment pour les motifs suivants :

" Considérant qu'il n'existe pas de plan d'ensemble correspondant aux impositions du SSC adopté par le Conseil communal du 28/05/1991 (voir page 57 du document);

Considérant que l'acceptation d'un permis d'urbanisme sans la finalisation d'un plan d'ensemble risque d'ouvrir la zone au "coup par coup" et non dans une recherche de cohérence comme le prévoit notre schéma de structure;

Considérant que notre nouveau SSC, qui sera bientôt publié, maintient la nécessité d'un plan d'ensemble (voir page 63, 107 et précédente du document);

Considérant que la rue Voie de Liège ne peut pas être considérée comme suffisamment équipée (pas d'égout, largeur insuffisante, pas de filet d'eau, pas d'électricité, pas d'éclairage, pas de trottoirs, pas d'aménagement de sécurité...);

Considérant que l'ouverture de la zone nécessite une étude du charroi induit et des aménagements des voiries avoisinantes;

Considérant que l'équipement global de la zone à charge du demandeur ne constituerait pas une charge d'urbanisme conforme à l'article 86 du CWATUP en raison du non respect du principe de proportionnalité;

Considérant que l'équipement de la zone serait une charge trop importante pour la collectivité;

Considérant qu'à l'analyse de la situation, aucun élément n'est avancé pour justifier une dérogation par rapport au SSC;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable de déroger au SSC".

2. Le 12 janvier 2007, sur recours de la demanderesse de permis, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial accorde à la société anonyme (S.A.) IMMOTEB, devenue la S.A. MINGUET et LEJEUNE, le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de LIEGE adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au plan d'affectation et en zone à urbaniser nécessitant un plan d'ensemble et élément à camoufler/à intégrer [sic] au plan des mesures d'aménagement du schéma de structure communal adopté par le Conseil communal le 25 mai 1991 et modifié le 24 novembre 2005; que le schéma de structure communal tel que modifié est entré en vigueur le 22 mai 2006;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel daté du 18 juillet 1991 et modifié le 24 mars 2006 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien depuis le 22 mai 2006 et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en sous-aire d'habitat continu et semi-continu en dehors des centres (1/3) audit règlement; qu'aucune disposition transitoire n'accompagnant ce règlement, ce dernier est, dès lors, applicable à la présente demande;

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

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- l'implantation du volume principal par rapport à la voirie (non parallèle, ni perpendiculaire et avec un recul partiellement supérieur à 6,00 m);
- le non-respect du relief naturel du sol pour l'aménagement des abords du logement le long de sa façade latérale gauche (déblais jusqu'au niveau du sous-sol);
- la profondeur totale du volume secondaire et du volume principal qui excède 12,00 m à compter perpendiculairement à la façade principale;
- la toiture du volume principal qui ne comporte pas deux versants droits de même inclinaison et dont la pente n'est pas comprise entre 25 et 45°;
- la toiture plate réalisée sur le volume secondaire, toiture de grande dimension et ne servant pas d'articulation entre différents volumes;
- les débordements marquants de la toiture sur les façades latérale gauche et arrière du volume principal;
- la combinaison d'enduits de teintes différentes en parement et le choix d'une teinte foncée non admise pour les enduits (soubassement);
- l'utilisation de végétation comme recouvrement des toitures;
- la proportion horizontale de certaines baies notamment certaines baies d'étage en façade latérale gauche et arrière;
- la réalisation d'un étage en saillie sur la façade latérale gauche du volume principal et dont l'horizontalité très marquée ne s'intègre pas à la verticalité requise pour les baies et ouvertures;
- le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures est inférieur au nombre minimum exigé en fonction de la superficie brute du logement (voir prescriptions générales relatives aux bâtiments - parcage des véhicules sur fonds privés)";

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) stipule notamment que :

«[...]»;

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine dispose que :

«[...]»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de l'article 330, 11° du Code;

Considérant que 4 lettres de réclamations dont une collective ayant recueilli 26 signatures ont été introduites; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- le non-respect des prescriptions du règlement communal d'urbanisme et du schéma de structure communal;

- la crainte que la demanderesse n'introduise par la suite une demande visant d'autres constructions sur le site dit de la «Terre aux Passages»;
- la perte d'une vue paysagère pour les propriétés voisines;
- le manque d'intégration de la future bâtisse à son environnement bâti et non bâti;

Considérant que cette enquête publique n'a pas porté sur l'ensemble des dérogations soulevées par le projet;

Considérant que l'article 123 du Code permet à l'autorité de recours d'exécuter, par l'entremise de la commune, les mesures particulières de publicité; que dans pareil cas, les effets du rappel sont suspendus pendant quarante jours;

Considérant qu'une nouvelle enquête publique a été réalisée du 13/12/2006 au 27/12/2006 par l'entremise de la commune; que 7 réclamations ont été émises dont une collective de 23 signatures; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- le respect des documents d'aménagement du territoire (règlement communal d'urbanisme et schéma de structure communal);
- le projet risque de faire jurisprudence et d'autres maisons seront construites sur cette parcelle;
- le projet dénature le site et bloque totalement la vue alors que les maisons existantes sont implantées en fonction des vues sur le paysage;
- le respect des distances pour le bien-être et l'intimité des occupants;
- l'architecture n'est pas intégrée;
- la dévalorisation des maisons existantes;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une seule villa sur une parcelle située à proximité du centre du village et contiguë à une parcelle et une cité déjà aménagées;

Considérant que la perte de vue paysagère est la conséquence du fait que le terrain est à bâtir, quel que soit le bâtiment qui y sera érigé;

Considérant que, concernant la réclamation portant sur le manque d'intégration dans l'environnement bâti et non bâti, la Commission d'avis a estimé que tel n'était pas le cas;

Considérant que le demandeur apporte les justifications suivantes aux dérogations engendrées par son projet; que l'implantation non parallèle ou perpendiculaire à la voirie est justifiée par des raisons bioclimatiques (deux façades - plutôt qu'une seule - exposées au soleil); que le recul de 6 mètres par rapport à la voirie se justifie par l'utilisation rationnelle des abords de l'avant pour l'arrêt des véhicules en domaine privé plutôt que sur la voirie; que la taille du projet est compensée par la pente naturelle du terrain et l'implantation parallèle aux courbes de niveaux; que, pour le surplus, les dérogations sont justifiées par des considérations d'ordre environnemental, et en particulier, par la volonté d'utiliser au mieux les données naturelles (exposition, implantation, choix des matériaux, etc.) pour rationaliser et donc diminuer la consommation d'énergie;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier à la position de la Commission d'avis sur les recours qui considère que le photomontage démontre que le projet s'inscrit favorablement dans la silhouette paysagère définie par le bâti et la végétation existante; qu'elle considère que certaines dérogations sont suscitées par la fonction «thermo efficace» du bâtiment (débordement de toiture, éléments en saillie, larges baies, etc.); qu'elle estime que l'ensemble des dérogations n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions;

Considérant, comme l'estime la CCAT, que la dérogation relative aux toitures végétalisées peut s'envisager à condition de ne pas en faire une terrasse; que la réalisation de 3 niveaux d'habitation dont un enterré n'est pas gênante;
Considérant que l'article 86 du Code précise que le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas accès à une voie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux; que le Gouvernement peut subordonner la délivrance du permis aux charges qu'il juge utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges limitées, outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, à la réalisation ou à la rénovation à ses frais de voiries ou d'espaces verts publics;

Considérant que la Commission d'avis sur les recours estime que le revêtement de la voirie et sa largeur semblent suffisants à desservir une maison complémentaire; qu'elle souligne que la parcelle n'est pas équipée en eau et en électricité mais que le demandeur est prêt à prendre ces frais à sa charge; qu'une station d'épuration individuelle est également prévue;

Vu l'article 1^{er} du Code;

Considérant que la construction d'une maison thermo efficace permettra des économies considérables d'énergie;

Considérant que le demandeur a fait plusieurs propositions de plans d'ensemble, tel que le prévoit le schéma de structure communal;

[...]

Considérant qu'au vu des éléments ci-dessus, les dérogations au R.C.U. peuvent être accordées à titre exceptionnel;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par la société anonyme «IMMOTEB» est ACCORDE conformément aux plans ci-annexés (22/12/2005) et à condition que les toitures plates végétalisées ne servent pas de terrasses et que la voirie soit équipée (eau et électricité) aux frais du demandeur";

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité de la requête en ce que la requérante n'établit nullement sa qualité pour agir en l'espèce, dès lors qu'elle n'apporte pas la preuve de ce que la décision d'agir et de désigner son conseil a été prise par les organes compétents; qu'elle relève que si la requérante a communiqué une décision du collège communal en la matière, elle n'a pas démontré en quoi son conseil communal aurait autorisé le collège à agir, comme l'exige pourtant l'article L1242-1 du CWADEL;

Considérant qu'en matière d'actions en justice émanant d'une commune, les actions des communes sont intentées par le collège communal moyennant l'autorisation du conseil communal; que si ces décisions ne doivent pas être formulées en des termes consacrés, elles doivent toutefois faire clairement apparaître que les deux organes communaux se sont prononcés, chacun dans les limites de sa compétence spécifique, sur le recours en annulation;

Considérant qu'en l'espèce, la commune requérante a, par un courrier du 27 avril 2007, communiqué au Conseil d'Etat un extrait du registre aux délibérations du collège communal, indiquant qu'en sa séance du 29 janvier 2007, ledit collège a décidé "de soumettre au prochain conseil communal le fait d'ester en justice et d'y réserver alors les suites voulues. De déjà désigner Maître Jean-Louis GILISSEN dans le cadre de la gestion de ce dossier"; que, par la suite, le conseil de la partie requérante a communiqué au Conseil d'Etat, par un courrier du 18 octobre 2007, un extrait du registre aux délibérations du conseil communal de la commune de Neupré, indiquant que celui-ci, lors de sa séance du 1^{er} mars 2007, a décidé "d'ester en justice à l'encontre de la décision du Ministre";

Considérant qu'en dépit de la formulation maladroite utilisée tant dans la décision du conseil communal que celle du collège, il y a lieu d'admettre qu'en décidant à la fois de soumettre au conseil communal le "fait d'ester en justice", et de désigner un conseil pour la gestion de ce dossier, le collège communal a bien décidé d'introduire un recours en annulation, et qu'en décidant d'ester en justice, le conseil communal a autorisé le collège à introduire un recours en annulation; que le recours est recevable; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de "l'article 121 nouveau du CWATUP et de l'incompétence de l'auteur de l'acte du 12.01.2007"; qu'elle observe que, conformément à l'article 121, § 2, du CWATUP, la partie intervenante a adressé un rappel à la partie adverse par courrier recommandé du 26 octobre 2006, reçu, selon elle, le 27 octobre 2006; qu'elle observe encore que, par courrier recommandé daté du 4 décembre 2006, qui lui a été notifié le 5 décembre 2006, la partie adverse l'invite à réaliser une nouvelle enquête publique exposant que, par cette demande, les effets du rappel envoyé par l'intervenante sont suspendus pendant 40 jours; qu'elle rappelle que cependant, selon l'article 121 précité, lorsqu'un requérant adresse une lettre de rappel, le délai de 30 jours dont le ministre dispose ensuite pour se prononcer vise non seulement la prise de décision elle-même mais également la notification de cette décision aux intéressés et qu'à défaut de décision du ministre dans le délai imparti, la décision dont recours doit être confirmée; qu'elle fait valoir qu'en l'espèce, même si on devait considérer que le courrier recommandé de rappel daté du 26 octobre 2006 n'a été reçu par la partie adverse que le 30 octobre 2006, le délai prescrit pour prendre une décision et la notifier aux parties expirait le 30 novembre 2006; qu'elle soutient que, par conséquent, au moment où la partie adverse lui a adressé sa demande d'enquête complémentaire conformément à l'article 123 du CWATUP, elle se trouvait déjà en dehors du délai qui lui était imparti pour prendre sa décision de sorte que ce courrier n'a pu utilement suspendre le délai légal de 30 jours; qu'elle estime que, dès lors, sa

décision de refus prise le 15 mai 2006 doit être réputée confirmée; qu'elle conclut que, pour n'avoir pas notifié de décision avant l'expiration du délai prescrit par l'article 121 précité, la partie adverse a cessé d'être compétente de sorte que l'acte attaqué est illégal et qu'il convient de l'annuler;

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle ajoute que si le courrier a pu arriver dans les services compétents de la partie adverse le 3 novembre 2006, comme en témoignerait l'inscription sur celui-ci, "c'est qu'il a dû indiscutablement être réceptionné avant cette date"; que, selon elle, le système d'organisation de l'administration de la partie adverse impose en effet que les services postaux déposent un ensemble de paquets de courrier à trier et ensuite à distribuer dans les services compétents" et que "nul n'ignore que ces opérations ne se déroulent pas en une seule et même journée"; qu'elle ajoute que s'il est raisonnable d'imaginer qu'un courrier recommandé soit distribué 3 jours après son envoi, il n'est pas possible d'imaginer un délai de distribution de 8 jours; qu'elle conclut que la mention de la date de réception apposée par la partie adverse elle-même sur le courrier ne peut être considérée comme déterminante;

Considérant que l'article 121, alinéa 3, du CWATUP dispose comme suit :

" A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de l'envoi contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée";

Considérant que cette disposition est rédigée de manière telle que, dès l'instant où un rappel est adressé au Gouvernement, celui-ci doit dans les trente jours de la réception de ce rappel non seulement prendre une décision mais aussi l'envoyer à l'auteur du recours;

Considérant, par ailleurs, que l'article 9 du CWATUP dispose que "le jour de la réception de l'acte, qui est le point de départ du délai, n'y est pas inclus"; qu'en conséquence, le délai de trente jours visé à l'article 121, alinéa 3, du CWATUP, dont dispose le Gouvernement pour statuer sur le rappel et envoyer sa décision, commence à courir le jour suivant celui où il a reçu la lettre de rappel;

Considérant qu'en l'espèce, le dossier administratif contient une copie de la lettre de rappel datée du 26 octobre 2006 mais envoyée tant au ministre compétent qu'à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) par plis recommandés à la poste le 31 octobre 2006 avec l'indication de l'heure du dépôt du pli, à savoir 16 heures; que sur la lettre réceptionnée par la D.G.A.T.L.P. est apposé un cachet indiquant "Secrétariat de

Mme SARLET - 03 NOV. 2006"; que le dossier administratif contient aussi un accusé de réception daté du 7 novembre 2006, dans lequel la partie adverse indique que la "lettre de rappel du 31 octobre 2006" "a été reçue en [ses] services le 3 novembre 2006"; que les plis recommandés ayant été déposés à la poste le 31 octobre 2006 à 16 heures, soit la veille d'un jour férié, il n'est pas anormal que ces plis n'ont été distribués que le 3 novembre 2006, soit le deuxième jour ouvrable après leur envoi; que la partie requérante n'apporte aucun élément de nature à contredire les pièces figurant au dossier administratif;

Considérant qu'il en résulte que la partie adverse devait statuer et notifier sa décision au plus tard le 3 décembre 2006; que cette dernière date tombant un dimanche, conformément à l'article 10 du CWATUP, le jour de l'échéance a été reporté au jour ouvrable suivant; que la partie adverse a adopté sa décision le 4 décembre 2006, soit dans le délai légal fixé par l'article 121 du CWATUP, prolongé en vertu de l'article 10 du même code; que cette décision invite la requérante à réaliser une nouvelle enquête publique de sorte que les effets du rappel envoyé par la partie intervenante sont suspendus durant 40 jours; que la décision définitive, datée et notifiée le 12 janvier 2007, est dès lors intervenue le dernier jour utile du délai; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'insuffisance et de l'inexactitude et l'inadéquation des motifs; qu'elle expose une série de griefs à l'encontre de la décision attaquée :

- " 1. Oubli du caractère exceptionnel des dérogations et de l'interprétation restrictive des dispositions régissant les dérogations" :

qu'elle estime qu'un terrain se trouvant, comme en l'espèce, en zone d'habitat ne saurait être qualifié de terrain à bâtir que lorsque certaines conditions sont réunies, comme le fait que ce terrain soit directement riverain d'une voirie suffisamment équipée; qu'elle soutient que l'acte attaqué n'a manifestement pas rencontré ou insuffisamment rencontré le problème de la compatibilité avec la destination générale de la zone considérée puisqu'il résulte notamment de la consultation tant du service des travaux que de la société BELGACOM qu'il existe d'importantes insuffisances d'équipement nécessitant un aménagement de cette zone emportant un coût excessif pour la collectivité; qu'elle rappelle également que le bien se trouve dans une zone que l'autorité communale a pris soin de définir comme étant classée "en priorité 4" et ce, dans le cadre d'une gestion conçue de longue date de l'aménagement du territoire communal; que, selon elle, il apparaît particulièrement osé d'avoir accordé un nombre aussi important de dérogations en prétendant avoir

respecté le principe de l'analyse de compatibilité exigée par la loi; qu'elle soutient que, de plus, l'acte attaqué commet une erreur d'appréciation lorsqu'il affirme sans nuance que "la demande porte sur la construction d'une seule villa sur une parcelle située à proximité du centre du village et contiguë à une parcelle et une cité déjà aménagées"; qu'elle ajoute que "l'affirmation selon laquelle le demandeur a fait plusieurs propositions de plan d'ensemble ne saurait être retenue comme telle dans la mesure où l'historique du dossier atteste des défauts et manquements de ces plans d'ensemble"; qu'à son estime, l'acte attaqué n'a pas fait un usage modéré de la faculté exceptionnelle de dérogation mais, surtout, ne se fonde pas sur une motivation explicite permettant de comprendre les raisons de recourir en l'espèce au mécanisme exceptionnel de la dérogation; qu'elle affirme que l'acte attaqué, en ignorant le caractère exceptionnel de la dérogation, a délibérément refusé de tenir compte du fait que le terrain concerné n'est pas équipé et que, lorsqu'il l'est, il l'est insuffisamment; qu'elle ajoute que la dérogation a été accordée en dépit des options urbanistiques adoptées de longue date dont, notamment, le souhait de l'utilisation optimale des investissements existant dans les autres zones de meilleure priorité; que, dans son dernier mémoire, elle observe que les aménagements que l'intervenante accepte de prendre à sa charge sont uniquement les charges relatives à l'eau et à l'électricité dans des proportions qui ne sont pas connues; qu'elle précise que le fait que le caractère exceptionnel des dérogations est motivé par la spécificité de la construction ne permet pas d'établir le caractère exceptionnel des dérogations et rappelle que le projet dérogoire au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) n'est pas compatible avec la destination de la zone, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du R.C.U.; qu'elle estime qu'en prenant uniquement en compte les considérations d'ordre environnemental, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle ajoute que la partie adverse n'a pas veillé à ce que les travaux concernés soient compatibles avec le bon aménagement des lieux, ce qui constitue une erreur manifeste d'appréciation;

- " 2. Absence de motivation par rapport au schéma de structure communal":

que, sur ce point, la requérante fait valoir qu'il n'existe pas de plan d'ensemble correspondant aux impositions du schéma de structure communal du 28 mai 1991, en vigueur à l'époque de l'introduction de la demande; qu'elle précise que le nouveau schéma de structure communal, adopté le 24 novembre 2005 et entré en vigueur le 22 mai 2006, maintient également la nécessité d'un plan d'ensemble; qu'elle estime que l'octroi du permis litigieux, premier permis accordé dans cette zone nécessitant un plan d'ensemble, permet une urbanisation au cas par cas, ce qui serait en contradiction totale avec le schéma de structure communal puisqu'il existe une nécessité d'envisager la zone de manière globale; qu'elle rappelle qu'elle a exposé, dans les conclusions de l'enquête réalisée du 13 au 27 décembre 2006 et soumises à

la partie adverse, que ne pas maintenir cette nécessité d'un plan d'ensemble reviendrait à anéantir les directives et options du schéma de structure communal en le privant des outils nécessaires à une urbanisation cohérente; qu'elle constate que la partie adverse s'abstient néanmoins d'aborder cet aspect dans son argumentation et ne motive absolument pas sa décision au regard du respect du schéma de structure communal ou du règlement communal d'urbanisme; que, plus particulièrement, elle soutient que la dérogation par rapport à la voirie et la modification du relief du sol n'est pas correctement justifiée, pas plus que la profondeur totale des volumes secondaire et principal au vu des bâtiments existants et futurs; qu'elle estime que le projet bloquera les ouvertures visuelles de manière plus importante qu'un projet conforme et que les trois baies à dominance horizontale n'apportent rien au projet;

- " 3. Situation de la parcelle litigieuse" :

qu'elle soutient que la reprise des infrastructures nécessaires pour le bon aménagement de cette zone représente une charge trop importante pour la collectivité au détriment d'autres zones de meilleure priorité, notamment en centre de village; qu'elle constate que la partie adverse n'a, quant à elle, pas estimé devoir examiner cet aspect des choses; qu'elle ajoute qu'en outre, le fait que le permis sollicité ne concerne qu'une seule habitation à l'heure actuelle n'est pas relevant puisque ce premier permis entraînera sans nul doute d'autres demandes dans la mesure où le projet original portait non pas sur une habitation mais sur quatre et que le plan d'ensemble présenté par l'intervenante a été pensé pour un nombre bien plus important d'habitations;

- " 4. Impact sur la perte paysagère" :

qu'elle conteste l'affirmation de l'acte attaqué selon laquelle "la perte de vue paysagère est la conséquence du fait que le terrain est à bâtir, quel que soit le bâtiment à y ériger"; qu'elle estime que cette motivation n'est pas pertinente dans la mesure où l'octroi de dérogations aggraverait la situation puisqu'il ressort des deux enquêtes réalisées que le projet dénature complètement le site et bloque la vue contrairement aux maisons déjà existantes qui sont implantées en fonction des vues sur le paysage; que, dans son dernier mémoire, elle dénonce une erreur manifeste d'appréciation dans le fait de n'apporter comme seule justification que la spécificité de la construction;

- " 5. Référence à un «photomontage»" :

qu'elle conteste aussi la référence faite par la partie adverse dans la décision litigieuse à un photomontage démontrant que le projet proposé "s'inscrit

favorablement dans la silhouette paysagère définie par le bâti et la végétation existante" parce que, selon elle, le photomontage ne rend pas correctement compte de la réalité sur place;

- " 6. Aménagements" :

qu'elle critique la motivation de l'acte attaqué selon laquelle le revêtement et la largeur de la voirie semblent suffisants pour desservir une maison complémentaire et que si la parcelle n'est pas équipée en eau et en électricité, l'intervenante s'engage à prendre ces frais à sa charge; que, selon elle, cette motivation est dénuée de pertinence dans la mesure où la mise en oeuvre et l'appréhension d'une zone dans sa totalité ont poussé les différents "intervenants" à faire référence tout au long de la procédure, à la nécessité d'un plan d'ensemble; qu'elle rappelle qu'en effet, le principe des plans d'ensemble vise à attirer l'attention des autorités communales sur la nécessité d'avoir, avant toute urbanisation, une réflexion globale sur les zones; que, selon elle, il s'agit d'éviter que des décisions prises "au compte-gouttes" ne handicapent les possibilités optimales d'un bon aménagement des lieux; qu'elle soutient que l'argumentation soulevée dans l'acte attaqué ne répond pas du tout aux exigences requises; qu'elle observe que l'acte attaqué fait en outre référence à une station d'épuration individuelle sans toutefois que celle-ci n'ait jamais été prévue dans les plans qui ont été communiqués à la requérante puisque l'intervenante avait prévu de faire réaliser un égout; qu'elle constate que l'enquête publique n'a dès lors pas porté sur cet élément puisqu'il ne figurait pas dans les plans; qu'elle s'interroge dès lors sur la validité des documents dont elle a disposé à cet égard;

- " 7. Contradictions et/ou confusions de la motivation" :

qu'elle soutient que l'acte attaqué est motivé sur une base contradictoire, ou à tout le moins confuse, qu'en effet, l'auteur de l'acte attaqué fait état dans sa motivation de différents critères qui relèvent de deux législations distinctes qui se sont succédé dans le temps et que, dès lors, au moment où la partie adverse a adopté l'acte attaqué, seule une partie des critères retenus s'avérait pouvoir l'être; qu'elle affirme que "cette observation se doit d'être d'autant plus soulignée que l'acte attaqué n'a retenu ce cumul de critères légaux que sous un angle d'appréciation positif alors que parallèlement, cette technique du recours au cumul de critères légaux relevant de deux législations successives permettait une lecture différente du projet-demande et une appréciation d'autant plus négative de celui-ci"; que de manière globale, elle soutient que l'acte attaqué ne répond pas à de nombreux arguments pourtant développés dans la décision de refus du permis d'urbanisme alors qu'il appartient à l'auteur de l'acte attaqué d'examiner l'argumentation, les objections et observations émises, par des motifs les rencontrant au moins globalement, tant en droit qu'en fait;

Considérant qu'en l'espèce, la construction litigieuse est située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège adopté le 26 novembre 1987; qu'elle est aussi soumise à un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) du 18 juillet 1991 modifié le 24 mars 2006, ces modifications étant entrées en vigueur le 22 mai 2006; qu'il existe en outre un schéma de structure communal (S.S.C.) adopté le 25 mai 1991 et modifié le 24 novembre 2005, entré en vigueur le 22 mai 2006, plaçant la parcelle considérée en zone résidentielle à urbaniser;

Considérant que l'acte attaqué accorde des dérogations au R.C.U. et s'éloigne, selon la requérante, de l'option urbanistique établie dans le S.S.C.;

Considérant, au préalable, qu'il y a lieu d'observer que, dans ce second moyen, la requérante développe pêle-mêle et de manière confuse des critiques portant à la fois sur le non respect du S.S.C. et sur les dérogations au R.C.U.; que l'examen ci-après tentera néanmoins de démêler les griefs;

Considérant, s'agissant des dérogations au R.C.U., que l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUP, dans sa version applicable à l'espèce, est rédigé comme suit :

" Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions;

que l'article 114 du même Code, dans sa version applicable à l'espèce, porte ce qui suit :

" Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o;"

Considérant qu'ainsi, pour pouvoir accorder une dérogation, les articles précités imposent la démonstration de la réalisation de deux conditions différentes, à savoir, d'une part, la compatibilité avec la destination générale, le caractère architectural et l'option urbanistique de la zone considérée et, d'autre part, le caractère exceptionnel de la mesure; que le fait que les dérogations ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation; que le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend de la nécessité de

l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que le projet contesté déroge aux prescriptions du R.C.U. relatives à l'implantation et à la profondeur de la construction, aux volumes, à la forme des toitures, aux débordements de toiture, aux teintes de la construction, à l'utilisation de végétaux pour recouvrir la toiture, aux baies et ouvertures ainsi qu'aux places de stationnement;

Considérant que sur ce point, le permis comporte les motifs suivants :

- " Considérant que le demandeur apporte les justifications suivantes aux dérogations engendrées par son projet; que l'implantation non parallèle ou perpendiculaire à la voirie est justifiée par des raisons bioclimatiques (deux façades - plutôt qu'une seule - exposées au soleil); que le recul de 6 mètres par rapport à la voirie se justifie par l'utilisation rationnelle des abords de l'avant pour l'arrêt des véhicules en domaine privé plutôt que sur la voirie; que la taille du projet est compensée par la pente naturelle du terrain et l'implantation parallèle aux courbes de niveaux; que, pour le surplus, les dérogations sont justifiées par des considérations d'ordre environnemental, et en particulier, par la volonté d'utiliser au mieux les données naturelles (exposition, implantation, choix des matériaux, etc.) pour rationaliser et donc diminuer la consommation d'énergie;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier à la position de la Commission d'avis sur les recours qui considère que le photomontage démontre que le projet s'inscrit favorablement dans la silhouette paysagère définie par le bâti et la végétation existante; qu'elle considère que certaines dérogations sont suscitées par la fonction «thermo efficace» du bâtiment (débordement de toiture, éléments en saillie, larges baies, etc.); qu'elle estime que l'ensemble des dérogations n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions;

Considérant, comme l'estime la CCAT, que la dérogation relative aux toitures végétalisées peut s'envisager à condition de ne pas en faire une terrasse; que la réalisation de 3 niveaux d'habitation dont un enterré n'est pas gênante;

[...]

Considérant que la construction d'une maison thermo efficace permettra des économies considérables d'énergie";

Considérant qu'ainsi, la partie adverse a motivé les dérogations par des considérations d'ordre environnemental, en faisant siennes les justifications apportées par la demanderesse de permis, partagées par la commission d'avis sur les recours et reprises dans l'acte attaqué; qu'en d'autres termes, le caractère exceptionnel de l'essentiel des dérogations est motivé par la spécificité de la construction, à savoir la construction d'une maison thermo-efficace qui vise à rationaliser et diminuer la consommation d'énergie; que le recul de 6 mètres par rapport à la voirie est quant à lui justifié par l'utilisation de ce recul pour l'arrêt des véhicules en domaine privé plutôt que sur la voirie étroite; que de tels motifs

suffisent à établir la nécessité d'accorder ces dérogations pour la réalisation optimale du projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que le caractère exceptionnel des dérogations accordées est dès lors établi et respecte en cela le prescrit de l'article 114 du CWATUP; qu'il reste que le projet dérogoire au R.C.U. doit être compatible avec la destination générale de la zone, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du R.C.U.; qu'à cet égard, la partie adverse déclare dans l'arrêté attaqué "se rallier à la position de la Commission d'avis sur les recours qui considère que le photomontage démontre que le projet s'inscrit favorablement dans la silhouette paysagère définie par le bâti et la végétation existante; [...]; qu'elle estime que l'ensemble des dérogations n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions";

Considérant que la requérante critique essentiellement à cet égard l'insuffisance de l'examen de la compatibilité avec la destination générale de la zone parce qu'il existe d'importantes insuffisances d'équipement nécessitant un aménagement de cette zone emportant un coût excessif pour la collectivité et parce que le bien se trouve dans une zone classée en priorité 4 au S.S.C.; qu'une telle critique est étrangère à la question du respect de la destination générale de la zone; qu'il faut rappeler que le projet ne déroge pas au plan de secteur qui affecte la parcelle litigieuse à l'habitat, qu'il déroge au règlement communal d'urbanisme uniquement sur des questions tenant au gabarit, à l'implantation et à l'architecture du bâtiment et que le schéma de structure communal ne remet pas en cause en tant que tel, comme on le verra ci-après, la possibilité de construire une habitation sur la parcelle considérée, outre et surtout que cet instrument n'est pas de ceux visés à l'article 113 du CWATUP;

Considérant, dès lors, que les motifs de la décision suffisent à justifier les dérogations accordées; que la requérante ne soutient pas, sauf tardivement, dans son dernier mémoire, que ceux-ci seraient le fruit d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, s'agissant des dérogations au schéma de structure communal, qu'il convient de rappeler que celui-ci n'a pas force obligatoire; que, cependant, quand l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui soient expressément et complètement exprimés dans la décision; qu'en d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive

indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communal;

Considérant qu'en l'espèce, la requérante reproche principalement à l'autorité d'avoir délivré le permis attaqué alors que, d'une part, la parcelle est située en zone de priorité 4 au S.S.C. et que, d'autre part, aucun plan d'ensemble n'existe, comme l'exige pourtant le même S.S.C.;

Considérant, au préalable, qu'il y a lieu de remarquer que la décision du collège communal de Neupré ayant refusé le permis d'urbanisme, s'appuie sur le S.S.C. dans sa version originelle de 1991, alors que l'acte attaqué s'appuie sur la version du S.S.C. entrée en vigueur en mai 2006; que, malgré la demande formelle de M. l'Auditeur adjoint, la requérante est restée en défaut de déposer la version du S.S.C. de 1991 dont elle soutient qu'il exigeait déjà le dépôt d'un plan d'ensemble pour la zone de priorité 4;

Considérant que, quoi qu'il en soit, le schéma de structure communal, élaboré par le Centre d'études en aménagement du territoire (CREAT) et approuvé par le conseil communal le 24 novembre 2005, entré en vigueur le 22 mai 2006, et déposé par extrait au dossier administratif de la partie adverse, place la "zone de la Terre aux Passages (Plainevaux)", dans laquelle se situe la parcelle litigieuse, en zone résidentielle au plan d'affectation; que les objectifs définis sont notamment l'"aménagement cohérent d'un vaste ensemble de terrains non encore urbanisés", l'"aménagement optimal d'une zone présentant d'importantes contraintes sur le plan technique, notamment un risque d'effondrements karstiques"; qu'au titre de recommandations et suggestions d'aménagement, il est précisé qu'"avant toute construction et tout aménagement d'infrastructure, une étude géotechnique approfondie devra être réalisée afin d'estimer le risque effectif et d'apporter la preuve que l'ouvrage ne sera pas soumis à des dommages potentiels"; qu'il est recommandé d'"être particulièrement attentif au bon égouttage de la zone en raison de la présence de sols calcaires à faible profondeur, dont les fissures favorisent la diffusion de la pollution"; qu'il est encore précisé qu'"en raison des risques potentiels, la zone fait l'objet d'une priorité 4 dans l'ordre d'occupation du plan d'affectation"; que la carte de synthèse des contraintes à l'urbanisation figure le "périmètre des zones pour lesquelles un plan d'ensemble est jugé nécessaire"; que l'extrait du S.S.C. déposé au dossier ne comporte pas de précision quant à ce plan d'ensemble, notamment quant à sa portée; que, cependant, dans la note n° 2 du 28 septembre 2005 du CREAT, consulté par la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) et la requérante, sur le plan d'ensemble proposé par l'intervenante, le centre d'études rappelle que ce "document doit être établi en étroite collaboration

avec la commune et la C.C.A.T", qu'il "n'a bien sûr aucun statut officiel, mais donne des lignes de conduite à suivre, voire à faire évoluer - moyennant motivation - en fonction de la connaissance d'éléments nouveaux concernant le site";

Considérant que l'arrêté attaqué énonce notamment les motifs suivants :

" Considérant que la demande porte sur la construction d'une seule villa sur une parcelle située à proximité du centre du village et contiguë à une parcelle et une cité déjà aménagées;

[...]

Considérant que le demandeur a fait plusieurs propositions de plans d'ensemble, tel que le prévoit le schéma de structure communal";

Considérant que les faits constatés par le premier motif ne font pas l'objet d'une contestation motivée par la requérante et ne pourraient d'ailleurs l'être puisqu'ils correspondent à la réalité; que la prise en compte de ces éléments est un motif adéquat, justifiant à suffisance la décision du ministre de s'écarter du S.S.C. préconisent la réalisation d'un plan d'ensemble; que, sur ce point, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que, s'agissant de la perte de vue paysagère invoquée par la requérante, il y a lieu de constater que celle-ci tente de substituer son appréciation à celle de la partie adverse, ce qu'elle ne peut faire, sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation, qui n'est pas invoquée en l'espèce; qu'elle n'appuie en outre son affirmation sur aucun document probant;

Considérant, s'agissant de la référence à un photomontage, que la requérante affirme, sans plus, que ce photomontage ne peut servir de base à la motivation de l'acte attaqué, parce qu'il ne rendrait pas correctement compte de la réalité sur place; qu'elle n'indique pas en quoi cela le serait et ne dépose pas de document probant tendant à étayer son affirmation; qu'elle ne démontre dès lors pas que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en se basant sur celui-ci pour accorder le permis;

Considérant, s'agissant des infrastructures requises par le projet à l'endroit considéré, que la requérante justifiait sa décision de refus de permis du 9 mai 2006, notamment par les motifs suivants :

" Considérant que la rue Voie de Liège ne peut pas être considérée comme suffisamment équipée (pas d'égout, largeur insuffisante, pas de filet d'eau, pas d'électricité, pas d'éclairage, pas de trottoirs, pas d'aménagement de sécurité...);

Considérant que l'ouverture de la zone nécessite une étude du charroi induit et des aménagements des voiries avoisinantes;

Considérant que l'équipement global de la zone à charge du demandeur ne constituerait pas une charge d'urbanisme conforme à l'article 86 du CWATUP en raison du non respect du principe de proportionnalité;

Considérant que l'équipement de la zone serait une charge trop importante pour la collectivité";

Considérant qu'il appartenait dès lors au ministre, statuant sur recours, d'indiquer pour quelles raisons il estimait que la voirie jouxtant la parcelle litigieuse était ou serait suffisamment équipée et partant, que le terrain est "à bâtir", s'écartant ainsi de la position de la commune;

Considérant que, sur ce point, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que l'article 86 du Code précise que le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas accès à une voie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux; que le Gouvernement peut subordonner la délivrance du permis aux charges qu'il juge utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges limitées, outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, à la réalisation ou à la rénovation à ses frais de voiries ou d'espaces verts publics;

Considérant que la Commission d'avis sur les recours estime que le revêtement de la voirie et sa largeur semblent suffisants à desservir une maison complémentaire; qu'elle souligne que la parcelle n'est pas équipée en eau et en électricité mais que le demandeur est prêt à prendre ces frais à sa charge; qu'une station d'épuration individuelle est également prévue";

Considérant que ces motifs répondent suffisamment à l'argumentation de la commune quant au caractère insuffisamment équipé de la voirie, dès lors que le permis est soumis à une charge d'urbanisme telle que le projet contesté ne pourra être construit que si la voirie jouxtant la parcelle litigieuse est suffisamment équipée; que l'intervenante a, en outre, accepté de prendre ces aménagements à sa charge; que l'autorité a ainsi subordonné le permis à des charges qu'elle a jugées utiles, comme le permet l'article 86 du CWATUP; que la critique de la commune requérante, qui ne fait pas valoir l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans la fixation de cette charge, manque dès lors de pertinence; que, par ailleurs, l'imposition de charges d'urbanisme relatives au projet de construction d'une seule habitation ne nécessite pas l'existence d'un projet d'aménagement d'ensemble de la voirie; que l'argument selon lequel ce premier permis entraînera "sans nul doute" d'autres demandes parce que le projet original portait sur quatre habitations et que le plan d'ensemble réalisé par l'intervenante portait sur un nombre plus important encore d'habitations, doit aussi être écarté, sauf à faire un procès d'intention, l'intervenante ayant réduit son projet initial à la construction d'une seule habitation; que, pour le

surplus, lorsque la requérante se borne à s'interroger sur la validité des documents, elle ne formule aucun moyen de droit;

Considérant, enfin, que la critique relative à une contradiction dans la motivation de l'acte attaqué n'est pas fondée, la requérante n'indiquant pas les deux législations sur lesquelles reposeraient l'acte attaqué ni en quoi la référence à ces deux législations rendrait la motivation de l'acte attaqué contradictoire; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le premier mars deux mille onze par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.