

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.866 du 17 décembre 2013

A. 200.056/XIII-5881

En cause : **la Société anonyme MONSERA,**
ayant élu domicile chez
Mes Yves MAGEROTTE et
Véronique DURY, avocats,
Lahérie 5
6840 Neufchâteau,

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.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 avril 2011 par la société anonyme (S.A.) MONSERA qui demande l'annulation de la décision du 24 février 2011 par laquelle le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité lui refuse, sur recours, un permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble de 16 appartements et de 8 maisons sur un bien sis à Arlon, à l'angle de la rue Birel et de la route de Luxembourg, cadastré 3^{ème} division, section A, n° 18g;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier 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 10 octobre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 novembre 2013 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. DURY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me C. HECQ, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 8 juillet 2009, la S.A. MONSERA introduit une demande de certificat d'urbanisme n° 2 visant à construire un ensemble de 41 appartements sur un terrain sis à Arlon dont elle est copropriétaire.

2. Au plan de secteur, le bien est inscrit en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur à partir de la route de Luxembourg et le solde est situé en zone agricole.

3. Le 16 novembre 2009, le collège communal délivre le certificat d'urbanisme n° 2. Ce certificat contient notamment l'avis "favorable conditionnel" du collège communal sur le projet, qui se conclut par l'appréciation suivante :

" D'une manière générale, il y aura lieu de revoir le projet et de prévoir une mixité d'immeubles à appartements, marquant l'entrée de la ville, et de maisons unifamiliales à deux façades. Ce projet sera une mise en œuvre d'une urbanisation propre à faciliter les rapports sociaux et à enrichir les qualités du cadre de vie. La densité (équivalent habitant par rapport à la surface de terrain disponible) devra être revue à la baisse afin d'éviter des problèmes de circulation automobile rue de Birel. Il y aura également lieu d'étudier le nouveau projet en tenant compte des impositions d'ELIA";

Ce certificat contient aussi l'avis "défavorable" du fonctionnaire délégué, dans lequel celui-ci exprime notamment ce qui suit :

" Vu le rapport du collège communal du 4 novembre 2009, et notamment la suggestion pertinente à la fin de ce rapport visant à obtenir une plus grande mixité de logements, à diminuer la densité d'occupation et à améliorer le cadre de vie, tout en tenant compte de observations formulées par les instances concernées;

A ce stade, j'émet un avis défavorable sur cette demande;

Le projet devra être revu de manière à prendre en compte les observations du collège communal ainsi que les contraintes techniques imposées par les instances concernées";

4. Vraisemblablement le 17 mars 2010, la S.A. MONSERA introduit une demande de permis d'urbanisme visant à construire un immeuble de 16 appartements et 8 maisons unifamiliales. Il en est accusé réception par la commune le 22 mars 2010. Le dossier est considéré comme complet le 8 avril 2010.

5. Une enquête publique est organisée du 15 au 30 avril 2010 : elle ne suscite aucune réclamation.

6. En l'absence de décision du collège communal, la S.A. MONSERA a saisi le fonctionnaire délégué le 21 septembre 2010.

7. Le 8 novembre 2010, à défaut de décision du fonctionnaire délégué, la S.A. MONSERA introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

8. Le 22 décembre 2010, la commission d'avis sur recours émet un avis défavorable sur le projet, estimant que la densité proposée est trop importante à cet endroit éloigné du centre, des services et des transports en commun et que le projet est contraire aux objectifs décrits à l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) en ce qu'il ne favorise pas la performance énergétique de l'urbanisation.

9. Le 25 janvier 2011, la requérante adresse la lettre de rappel au Ministre. Celle-ci est réceptionnée le 26 février 2011.

10. Le 24 février 2011, le Ministre refuse le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est principalement motivé comme suit :

"Le Ministre,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel que modifié par le décret du 30 avril 2009;

Considérant que la société anonyme «MONSERA» a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Arlon (Autelbas), à l'angle de la rue du Birel et de la route de Luxembourg, cadastré 3^{ème} division, section A, 18 g, et ayant pour objet la construction d'un ensemble de 16 appartements et de 8 maisons;

Considérant qu'en date du 21 septembre 2010, la demanderesse a saisi le fonctionnaire délégué;

Considérant que les mesures de publicité soulevées par la demande ont été réalisées préalablement à la saisine, du 15 au 30 avril 2010; que le courrier du 6 octobre 2010 adressé au collège réclamant la tenue d'une enquête publique résulte d'un défaut de transmis, le fonctionnaire délégué n'ayant pas connaissance à cette date de la réalisation préalable de ladite enquête; qu'en de telles

circonstances, il ne peut être soutenu que le fonctionnaire délégué, saisi de la demande du permis d'urbanisme, a sollicité la réalisation de nouvelles mesures particulières de publicité dans le cadre de ce dossier; que le délai de 35 jours dans lequel le fonctionnaire délégué doit statuer n'a, dès lors, pas été prorogé de 40 jours sur base de l'article 118, § 2, alinéa 2 du Code; qu'ainsi, le recours introduit en l'absence d'une décision du fonctionnaire délégué suite à la saisine est recevable;

Considérant que le fonctionnaire délégué n'a pas statué dans le délai prescrit à l'article 118, § 2 du Code;

Considérant que la demanderesse a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 8 novembre 2010, réceptionné le 9 novembre 2010;

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'audition a eu lieu le 22 décembre 2010;

Considérant que cette commission a émis, en date du 22 décembre 2010, un avis défavorable (voir annexe);

Considérant que la demanderesse a introduit une lettre de rappel en date du 25 janvier 2011, réceptionnée le 26 janvier 2011;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat sur 50 m de profondeur à partir de la voirie (route de Luxembourg), le solde étant repris en zone agricole au plan de secteur Sud-Luxembourg, adopté par arrêté royal en date du 27 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que ce bien, situé le long d'une voirie régionale (N4), est également bordé par une ligne de chemin de fer et une voirie communale; qu'en outre, il est surplombé par une ligne électrique haute tension (70 Kv);

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 pour le motif suivant : application de l'article 330, 2^o du Code; qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- service régional d'incendie (prévention du risque d'incendie ou d'explosion); que son avis daté du 31 mai 2010 est favorable conditionnel;
- ELIA : (bien sis sous une ligne électrique haute tension); que son avis daté du 21 mai 2010 est favorable conditionnel;
- A.I.V.E. : (équipement du bien visé - traitement et évacuations des eaux usées et pluviales); que ses avis datés du 4 mai 2010, 24 août 2010, 7 septembre 2010 et 18 octobre 2010 sont défavorables;
- INFRABEL (bien sis le long du domaine de la S.N.C.B.); que son avis daté du 4 mai 2010 est favorable conditionnel;
- S.W.D.E. : (équipement du bien visé); que son avis daté du 1^{er} juin 2010 est favorable conditionnel;
- S.W.D.E. : (prévention de captages d'eau potable); que son avis daté du 23 avril 2010 est favorable conditionnel;
- direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement, service des eaux souterraines : (évacuation des eaux usées et protection des eaux souterraines); que son avis daté du 6 mai 2010 est favorable conditionnel;
- direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments : (bien sis à front d'une voirie régionale); que son avis daté du 17 mai 2010 est favorable conditionnel;
- INTERLUX (équipement du bien visé); que son avis daté du 20 avril 2010 est favorable conditionnel;

Considérant que le certificat d'urbanisme n° 2 délivré, le 16 décembre 2009, à la demanderesse pour l'implantation de 41 appartements et de 75 emplacements de parking non seulement portait sur un objet différent mais comportait une appréciation défavorable du fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble de 16 appartements et de 8 habitations unifamiliales mitoyennes, ainsi que l'aménagement de leurs abords (voiries d'accès, aires de stationnement, espaces communs, ...);

Considérant que le projet, à l'exception de l'écran de verdure, s'implante en zone d'habitat au plan de secteur; que ce projet est manifestement conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie par l'article 26 du Code; qu'il y a, dès lors, lieu d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, ainsi que de son impact dans le paysage;

Considérant que le projet s'implante en proche périphérie de la ville d'Arlon, à la limite entre la zone d'habitat et la zone agricole extérieure; qu'il prend ainsi place à l'entrée de la ville en venant du Grand-Duché du Luxembourg depuis la N4;

Considérant que l'urbanisation de la parcelle est tout à fait justifiée vu sa localisation; que, toutefois, son urbanisation doit être étudiée en conséquence, vu son positionnement stratégique marquant l'entrée de agglomération; que tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce au vu de l'ensemble bâti proposé;

Considérant que l'immeuble à appartements, implanté en avant-plan, n'assure pas une transition équilibrée et harmonieuse entre la campagne d'une part et la ville d'autre part, tant par sa volumétrie beaucoup trop imposante que par son traitement architectural à la fois répétitif (succession de baies identiques en hauteur comme en largeur, façades avant et arrière quasi identiques) et particulièrement complexe (débordements imposants en façades et en toiture, balcons à tous les étages, multiplication des matériaux, ...);

Considérant qu'il en est de même pour la série d'habitations unifamiliales attenantes se développant chacune sur de très petites surfaces;

Considérant que l'emprise au sol des aires de circulation, de manoeuvres et de stationnement, est beaucoup trop importante;

Considérant que l'espace commun mériterait de s'ouvrir sur la voirie privée de manière à rendre l'ensemble plus convivial et à participer à la qualité de l'espace - rue à cet endroit, plutôt que d'être clôturé par une haute palissade en bois;

Considérant que la parcelle est située en zone d'épuration autonome au P.A.S.H.; que d'autres projets immobiliers sont en cours dans les environs immédiats du bien;

Considérant que l'A.I.V.E., association intercommunale pour la protection et la valorisation de l'environnement, a émis de grandes réserves concernant la solution proposée par le promoteur; qu'elle considère notamment que «La problématique de l'évacuation des eaux doit être appréhendée de manière globale (eaux usées et eaux claires) et ce pour l'ensemble de la zone d'assainissement autonome de la route du Luxembourg [...]

les 2 solutions suivantes sont à envisager

- soit le régime d'assainissement autonome est maintenu et une solution autonome viable est proposée pour l'ensemble des projets de lotissements. Une concertation entre les promoteurs nous semble nécessaire dans ce cas;
- soit le régime d'assainissement autonome est modifié pour permettre de ramener les eaux usées de la route du Luxembourg vers l'agglomération d'Arlon. Conformément à l'article R.288, § 2 du Code de l'eau, les demandes de modification du P.A.S.H. peuvent émaner d'une commune (délibération du collège communal) ou d'un organisme d'assainissement agréé notamment; elles doivent être adressées à la S.P.G.E. En cas d'accord de cette dernière, la modification du P.A.S.H. sera proposée à l'approbation du Gouvernement wallon avec toute la procédure d'avis qui la précède, [...]; qu'il convient de se rallier à la position de l'A.I.V.E. souhaitant une approche globale de la problématique de l'évacuation des eaux pour ensemble de cette zone d'assainissement autonome, en concertation avec les acteurs concernés;

Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, que si l'urbanisation de la parcelle ne peut être remise en cause, il conviendrait de revoir le développement du projet afin de favoriser une meilleure articulation entre les espaces et le bâti; qu'il importe d'obtenir une certaine qualité urbanistique eu égard à la

configuration des lieux et à la localisation du terrain à l'extrême limite de la ville en bordure de vastes plages agricoles;
Considérant, en outre, que l'immeuble à appartements n'est pas conforme 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 le respect de ce règlement s'impose dans le cadre d'une nouvelle construction;
Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme sollicité [...]"

Considérant que la requérante prend un second moyen de l'article 150 [lire 150bis] du CWATUPE, de l'obligation de motivation des actes administratifs établie par la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, notamment ceux de la croyance légitime des administrés et de la continuité du service public;

qu'elle soutient que l'appréciation émise par le collège communal et par le fonctionnaire délégué dans le certificat d'urbanisme n° 2 n'a pas été maintenue pendant le délai de deux ans et que la partie adverse n'a pas respecté la croyance légitime que ces appréciations ont créée dans le chef de la requérante;

qu'elle juge évident qu'en exprimant qu'il émet un avis défavorable "à ce stade", l'idée est d'imposer de respecter tous les avis émis dans le cadre de l'instruction de la demande, de prévoir une mixité d'immeubles à appartements et de maisons unifamiliales deux façades, des immeubles marquant l'entrée de la ville et la mise en œuvre d'une urbanisation propre à faciliter les rapports sociaux et à enrichir la qualité du cadre de vie;

qu'elle expose que la motivation de l'acte attaqué révèle un revirement d'attitude sur un grand nombre de points; qu'elle dénonce ainsi :

- l'appréciation relative à l'immeuble à appartements, qui aurait été demandé par le collège communal lui-même,
- l'appréciation relative à sa volumétrie trop imposante et à l'identité de ses façades avant et arrière, alors que ces questions n'ont jamais été abordées par le certificat d'urbanisme n° 2 pourtant censé fournir une information complète au demandeur,
- l'appréciation relative à ses balcons prévus à chaque étage, alors que ceux-ci vont précisément dans le sens de la multiplication des rapports sociaux et de la hausse de qualité de vie préconisées par le certificat d'urbanisme n° 2,
- l'appréciation relative à la multiplication des matériaux, alors que ceux-ci ne sont qu'au nombre de trois, ce qui, soutient-elle, n'est pas exagéré pour un bâtiment "dont on souhaite qu'il soit marquant",
- l'appréciation relative aux maisons unifamiliales, à propos desquelles l'auteur de l'acte attaqué estime "qu'il en est de même", ce qu'elle juge incompréhensible puisque leur volumétrie en deux façades a été imposée par le collège, que leur

- architecture n'est pas complexe, que leurs façades avant et arrière sont différentes et qu'enfin qu'elles ne comportent ni balcons ni débordement en toiture,
- l'appréciation relative à l'emprise au sol des aires de circulation, de manœuvres et de stationnement, pour laquelle le certificat d'urbanisme n° 2 imposait de respecter l'avis de toutes les instances concernées, ce qui ne laissait aucun autre choix,
 - l'appréciation relative aux parkings à propos desquels le certificat d'urbanisme n° 2 n'avait émis ni exigence ni remarque face au coefficient de 2 parkings par maison et de 2,56 parkings par appartement, alors que ce coefficient fut repris dans le projet et que la question de l'emprise au sol pour les véhicules n'a donc pas été modifiée entre le certificat d'urbanisme n° 2 et la demande de permis d'urbanisme,
 - l'appréciation relative au traitement des eaux, qui marque le changement d'attitude le plus flagrant, car l'acte attaqué dans lequel le Ministre se rallie à la position de l'association intercommunale pour la protection et la valorisation de l'environnement (A.I.V.E.) qui souhaite une approche globale de la problématique de l'évacuation des eaux [...] s'éloigne des conditions qui avaient été posées durant l'instruction du certificat d'urbanisme, sans justification cohérente sauf l'éventuel projet de construction sur le terrain en face, solution qui serait d'autant moins acceptable que le projet se situe en zone d'assainissement autonome au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.);

qu'elle conclut qu'une appréciation différente a été portée sur le même projet alors que les conditions imposées par le certificat d'urbanisme n° 2 ont été respectées, si bien qu'ont été méconnus le principe de croyance légitime qui implique que les administrés puissent se fier aux renseignements et promesses de l'administration et le principe de continuité d'appréciation qui oblige l'administration à faire connaître les raisons de son changement d'opinion;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse explique que le certificat d'urbanisme n° 2 ne lie pas l'autorité administrative et ne la contraint pas à statuer dans un sens déterminé, qu'il s'agit d'une première appréciation qui est formulée par les autorités administratives sur la faisabilité d'un projet;

qu'elle fait valoir que, en l'espèce, le certificat d'urbanisme n° 2 n'a fait naître, dans le chef de la requérante, aucune croyance légitime de ce que l'autorité administrative allait lui délivrer ce permis d'urbanisme-là; qu'elle observe que, à l'inverse, il contient toute une série de réserves qui se retrouvent précisément dans le refus de permis d'urbanisme qui lui a été délivré aujourd'hui et qu'il comportait également une appréciation défavorable du fonctionnaire délégué; qu'elle note aussi que ce certificat d'urbanisme n° 2 qui a été délivré le 16 décembre 2009 portait sur l'implantation de 41 appartements et de 75 emplacements de parking et qu'il avait dès lors bien un objet différent; qu'elle soutient que, à l'inverse, l'acte attaqué va

dans le même sens que ce certificat d'urbanisme n° 2 dès lors qu'il ne remet pas en cause l'urbanisation de la parcelle, mais invite le demandeur à revoir le projet pour favoriser une meilleure articulation entre les espaces et le bâti;

qu'elle ajoute que, en tout état de cause, l'acte attaqué ne viole pas l'article 150bis du CWATUPE, celui-ci concernant le certificat d'urbanisme n° 2 et n'étant pas de nature à induire une illégalité de l'acte attaqué;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, et plus encore, dans son dernier mémoire, la requérante soutient qu'il ne suffit pas d'observer des différences entre le projet visé dans le certificat d'urbanisme n° 2 et le projet qui fait l'objet de la demande de permis pour conclure que la continuité d'appréciation ne peut être revendiquée; qu'elle soutient que son projet est en évolution et tient compte des remarques formulées dans le certificat; qu'elle lit, en ce sens, dans l'article 150bis du CWATUPE, que les appréciations formulées dans le certificat restent valables pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2;

qu'elle dénonce la contradiction entre les avis formulés dans le certificat n° 2, celui du collège communal étant favorable conditionnel et celui du fonctionnaire délégué étant défavorable; qu'elle soutient que l'appréciation doit être commune;

qu'elle estime que le certificat ne peut être considéré comme négatif, mais doit être qualifié de positif; qu'elle affirme, qu'en l'espèce, l'avis favorable conditionnel est favorable dès lors que toutes les conditions qu'il impose sont respectées; qu'elle note aussi que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué est donné "au stade actuel" et qu'en reprenant les conditions formulées par le collège, le fonctionnaire délégué montre la manière de dépasser les objections;

qu'elle fait valoir également que le principe de confiance légitime lui permettait d'interpréter le certificat dans un sens favorable;

qu'elle critique le changement d'attitude de l'autorité qui refuse de tenir compte de l'évolution que celle-ci avait souhaitée dans le certificat;

qu'elle lit les conditions contenues dans le certificat de manière exhaustive et veut montrer qu'elles sont à présent rencontrées;

qu'elle soutient que la densité jugée excessive dans le certificat concernait la circulation dans la rue du Birel et non la volumétrie du bâtiment et ajoute que même si la densité avait concerné la volumétrie, cette appréciation ne laissait pas intact le pouvoir d'appréciation de l'autorité au moment de statuer sur la demande de permis;

qu'elle soutient que le certificat d'urbanisme appelait un bâtiment créant un "effet porte" et prétend que son projet défère à cette invitation alors que l'acte attaqué impose à présent une transition équilibrée et harmonieuse qui est tout le contraire de la première décision;

qu'elle soutient que le certificat appelait tout autant cet effet de rupture vis-à-vis de ce qui est devenu la série d'habitations unifamiliales et qu'il y a aussi rupture de continuité d'appréciation par l'exigence actuelle de transition équilibrée et harmonieuse;

qu'elle soutient que le certificat imposait un certain accès au site prescrit par la direction générale des routes et qu'elle n'avait, partant, aucune marge d'interprétation pour les espaces de circulation, de manœuvres et de stationnement qui sont à présent critiqués;

qu'elle soutient que la critique relative à l'espace commun qui mériterait de s'ouvrir vers la voirie privée pour rendre l'ensemble plus convivial porte sur un élément qui n'était pas dans le certificat, mais qu'une condition du permis aurait suffi à écarter cet élément;

qu'elle soutient enfin que la référence que fait à présent le Ministre à l'avis de l'A.I.V.E. relativement à la nécessité d'une approche globale de l'épuration des eaux est un revirement encore plus flagrant en ce que l'A.I.V.E. "fait fi de ce [que celle-ci] avait imposé dans le certificat n° 2"; qu'elle soutient, particulièrement dans son mémoire en réplique, avoir déféré aux exigences préconisées lors de la délivrance du certificat et conteste les conditions imposées à présent qui n'avaient nullement été abordées; qu'elle produit une lettre de l'A.I.V.E. datée du 1^{er} août 2011 dans laquelle celle-ci expose avoir envisagé le projet dans un contexte plus global en raison de la multiplication des projets sur cette zone;

Considérant que l'article 150bis du CWATUPE dispose comme suit :

" § 2. Les communes sont tenues de délivrer le certificat d'urbanisme n° 2.

Toute demande de certificat d'urbanisme n° 2 emporte demande de certificat d'urbanisme n° 1. Outre les informations contenues dans le certificat n° 1, le certificat n° 2 contient une appréciation du collège des bourgmestre et échevins et du fonctionnaire délégué sur le projet concret conçu par le demandeur.

L'appréciation porte sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui serait demandé pour réaliser pareil projet. Elle porte aussi sur les charges d'urbanisme.

La demande de certificat n° 2 contient l'exposé du projet sous une forme graphique ou littérale ainsi que la demande éventuelle d'être entendu par l'administration communale et le fonctionnaire délégué ou son représentant. Dans

ce cas, l'intéressé reçoit, dans les quinze jours de la demande, une convocation à une audience. Au cours de l'audience, il rencontre le représentant de l'administration communale et le fonctionnaire délégué ou son représentant, et peut débattre avec eux de son projet et, éventuellement, modifier légèrement celui-ci par voie écrite.

Le certificat n° 2 est délivré dans les septante-cinq jours de la demande.

L'appréciation formulée par le collège des bourgmestre et échevins et par le fonctionnaire délégué reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes [...]"

Considérant que ces dispositions prévoient que l'appréciation portée dans le certificat par les autorités est relative à un projet concret et n'est valable, durant deux ans, que vis-à-vis des éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet dudit certificat;

Considérant que l'absence d'identité entre le projet qui fait l'objet de la demande de certificat et celui sur lequel porte la demande de permis n'exclut pas l'application de l'article 150bis, § 2, alinéa 6; qu'une évolution du projet fondée sur les conclusions du certificat peut bénéficier de cette disposition; qu'il faut toutefois qu'existe entre les projets un lien tel qu'il y ait dans la demande de permis des "éléments qui ont fait l'objet du certificat";

Considérant que le certificat d'urbanisme est un acte individuel susceptible de recours au cas où un requérant établit qu'il lui fait grief; que le certificat d'urbanisme délivré le 16 novembre 2009 n'a pas fait l'objet d'un recours, qu'il est définitif et ne peut être critiqué en l'espèce, même par voie incidente; qu'en ce qu'il dénonce des irrégularités du certificat, le moyen est irrecevable; que, surabondamment, la possibilité d'une divergence d'appréciation entre le collège communal et le fonctionnaire délégué n'est pas contraire à l'article 150bis, précité; qu'il appartient au demandeur d'en tirer la conséquence en termes de demande de permis;

Considérant qu'en l'espèce l'avis du collège communal est "favorable conditionnel"; que celui du fonctionnaire délégué reprend les considérations exprimées par le collège et s'y rallie mais que sa conclusion est qu'"au stade actuel" son avis est "défavorable sur cette demande" et que "le projet devra être revu de manière à prendre en compte les observations du collège communal ainsi que les contraintes techniques imposées par les instances concernées";

Considérant qu'il y a lieu de constater, comme l'a fait la partie adverse à la fois dans l'acte attaqué et dans son mémoire en réponse, que le certificat d'urbanisme n° 2 délivré le 16 novembre 2009 portait sur un immeuble comportant 41 appartements et 75 emplacements de parkings alors que le permis d'urbanisme refusé portait sur la construction d'un immeuble comportant 16 appartements et 8 maisons unifamiliales; que la requérante s'autorise des conditions exprimées par le collège dans son "avis favorable" sur le projet d'immeuble comportant 41 appartements et 75 emplacements de parkings et soutient que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué est en réalité favorable sur les perspectives de révision du projet qu'il envisage; que, toutefois, elle ne montre pas qu'il y a, dans la demande de construire 16 appartements et 8 maisons unifamiliales qui constitue l'objet de l'acte attaqué, des "éléments qui ont fait l'objet du certificat" portant sur le projet d'immeuble comportant 41 appartements et 75 emplacements; que le moyen n'est pas fondé en ce qu'il est pris de la violation de l'article 150bis du CWATUPE;

Considérant, quant à la violation alléguée du "principe de croyance légitime des administrés et de la continuité du service public", que, quand un acte de l'administration compétente a suscité la confiance, qu'il n'y a pas de contre-indication qui rend la confiance indigne de protection comme la mauvaise foi ou la prévisibilité du changement, que c'est sur la base de la confiance suscitée que l'administré a agi ou décidé de ne pas agir, l'administration est tenue d'honorer la confiance suscitée sauf si elle fait valoir des raisons admissibles de changer d'avis;

Considérant que le certificat contient certaines appréciations des administrations compétentes qui indiquent qu'elles pourraient revoir leur appréciation pour autant que le projet soit modifié dans un certain sens; que le demandeur de permis soutient qu'il s'est parfaitement inscrit dans cette perspective;

Considérant, toutefois, que le respect de la confiance légitime suscitée ne peut être revendiqué que vis-à-vis de l'autorité qui a posé les actes sur lesquels le requérant se fonde; que le collège communal est une autorité distincte de la Région wallonne auteur de l'acte attaqué; que le fonctionnaire délégué est certes un agent de la Région wallonne; qu'il dispose toutefois, quand il se prononce sur une demande de certificat ou donne un avis sur une demande de permis, d'une attribution légale de compétence si bien que la décision du Ministre sur recours est celle d'une autorité distincte disposant d'un pouvoir d'appréciation autonome;

Considérant, en outre, que le nouveau projet est différent du précédent et qu'il appelle légitimement des appréciations nouvelles qui ne peuvent s'analyser comme des revirements d'attitude de la part de la partie adverse; que, contrairement à ce que soutient la requérante, il n'y a pas nécessairement de rupture entre le souhait

contenu dans le certificat d'un projet marquant l'entrée de la ville et l'appréciation actuellement exprimée d'une transition plus harmonieuse et équilibrée que ce que la requérante propose; que les considérations relatives à la volumétrie, aux matériaux, à l'architecture et aux balcons sont propres au nouveau projet; qu'il en va de même des appréciations relatives à l'emprise au sol des aires de circulation, de manœuvres et de stationnement et du motif relatif à l'espace commun qui s'inscrit dans le souci de convivialité déjà exprimé dans le certificat; que, enfin, la volonté actuelle d'inscrire le problème du traitement des eaux dans une perspective globale relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui souhaite une concertation avec les acteurs concernés, mais aussi la prise en compte de l'ensemble de la zone; que les affirmations de la requérante relatives à l'absence actuelle de tels projets ne suffisent pas à rendre erronée ou inadmissible la décision de prendre en compte l'ensemble de la zone et de préférer une telle approche même si la zone est actuellement en régime d'assainissement autonome au P.A.S.H.;

Considérant que la motivation de la décision attaquée permet à la requérante de comprendre les raisons du refus même si elle les conteste; qu'il n'a pas été prouvé que celles-ci étaient inadmissibles; que cette motivation est adéquate;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 414, 415 et suivants du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir, en ce qu'elle estime que la partie adverse s'est bornée à mentionner dans l'acte attaqué que l'immeuble à appartements projeté ne respecte pas les exigences des articles 414 et suivants du CWATUPE sans nullement indiquer les raisons pour lesquelles ces exigences ne sont pas respectées, la plaçant ainsi dans l'impossibilité de savoir pourquoi le bâtiment en question n'est pas conforme et s'il s'agit de "non-conformités manifestes ou de points de détail qui peuvent être facilement résolus";

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante soutient que le motif critiqué n'est pas surabondant et en voit la preuve dans la circonstance qu'il figure dans le corps de la décision litigieuse; qu'elle ajoute qu'il est fait expressément référence à une disposition légale claire sans la moindre explication au sujet de son prétendu non-respect de sorte que l'autorité n'a pas motivé sa décision;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante estime que même s'il était décidé que le motif est accessoire, son moyen reste bien fondé;

Considérant que l'autorité n'a effectivement pas indiqué pourquoi les articles 414 et suivants du CWATUPE n'étaient pas respectés dans l'immeuble à appartements projeté; qu'il ne s'agit toutefois, en l'espèce, comme l'indique l'autorité elle-même en utilisant les mots "en outre" et comme le révèle l'examen de toute la motivation, que d'un motif accessoire du refus du permis d'urbanisme; que les motifs déterminants ont trait aux aspects urbanistiques et architecturaux de l'ensemble du projet - appartements et maisons - examinés au second moyen; que ces motifs déterminants pouvaient à eux seuls justifier le refus de permis; que ce grief ne peut à lui seul conduire à l'annulation de l'acte attaqué; que la requérante est sans intérêt à critiquer un motif accessoire;

Considérant que le moyen n'est pas recevable;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante prend un moyen nouveau de l'inexactitude des motifs et de l'erreur d'appréciation; qu'elle critique le motif de l'acte attaqué relatif à l'avis de l'A.I.V.E. et la préconisation d'une approche globale de la question des eaux; qu'elle soutient qu'aucune demande de certificat d'urbanisme ou de permis n'a été demandé sur aucun des terrains de cette zone d'assainissement autonome; qu'elle dénonce la fausseté de l'affirmation selon laquelle d'autres projets sont en cours dans les environs immédiats du bien;

Considérant que ce moyen nouveau ne contient aucun argument qui n'aurait pu être formulé que postérieurement à la requête, à la suite de la consultation du dossier administratif; qu'il aurait pu et donc dû être formulé dans la requête; qu'il y va de l'exercice des droits de la défense des autres parties; que, partant, le moyen nouveau est tardif et irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

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

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.