

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.925 du 22 janvier 2015

A. 206.492/XIII-6380

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
ENERGY HABITAT,**
ayant élu domicile chez
Me Pierre HENRY, avocat,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

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

Vu la requête introduite le 28 septembre 2012 par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) ENERGY HABITAT qui demande l'annulation de l'arrêté ministériel du 31 juillet 2012 refusant le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. ENERGY HABITAT relatif à un bien sis à Hermée, rue du Garage, cadastré section B, n°s 563 et 528D, et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 17 décembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 janvier 2015 à 10 heures;

Vu l'article 90, § 1^{er}, 2°, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

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

Entendu, en leurs observations, Mes Gaetan BIHAN et Thierry WIMMER, loco Me P. HENRY, avocats, comparaissant pour la partie requérante, et Me Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur adjoint 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 26 janvier 2012, la S.P.R.L. ENERGY HABITAT, représentée par son gérant, David AUGUSTIN, remplit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur un bien sis à Hermée, rue du Garage, cadastré 5^{ème} division, section B, n^{os} 563 et 528D.

Ce bien est situé pour la majeure partie en zone agricole et pour une petite partie (qualifiée de "mineure" dans l'acte attaqué) en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège du 26 novembre 1987.

Le 1^{er} juin 2004, le collège communal d'Oupeye avait délivré à Monsieur et Madame AUGUSTIN-LHOEST un certificat d'urbanisme n^o 1 précisant notamment que la parcelle cadastrée section B, n^o 563 "[...] ne peut avoir la qualité de terrain à bâtir car elle est trop exiguë pour y construire une habitation s'intégrant au bâti avoisinant".

Le rapport de l'architecte joint au dossier de demande précise notamment ce qui suit quant au projet de construction :

" Le projet consiste en la construction d'une maison unifamiliale, d'expression contemporaine sur une parcelle donnant sur la rue du Garage à Oupeye.

[...]

La construction est entièrement érigée en zone d'habitat, la zone agricole se situant à plus de 3.00 m du point le plus proche de l'habitation. Le présent projet constitue à nos yeux un bon aménagement des lieux (il referme un ensemble de

maisons à front de voirie), ne crée aucune nuisance (aucune vue vers le voisin direct) et est en complète zone d'habitat. La zone de jardins en totale zone d'habitat est vaste et 2 places de parking sont prévues sur le site".

2. Le 28 février 2012, la commune d'Oupeye délivre à la requérante un accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme.

Le même jour, le dossier de demande de permis est transmis au fonctionnaire délégué.

3. Le 7 mars 2012, la direction générale des services techniques provinciaux de la province de Liège émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

4. Le 8 mars 2012, le collège communal d'Oupeye refuse le permis d'urbanisme sollicité par la requérante pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et qu'à l'examen de celle-ci, l'autorité communale estime que le projet considéré ne devrait pas générer d'incidences notables sur l'environnement qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'incidences (Cf. art D.68 du Code de l'environnement);

Vu l'accusé de réception de dossier complet dressé le 28 février 2012;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire et en zone agricole au plan de secteur de Liège adopté par AERW [lire : arrêté de l'Exécutif régional wallon] du 26 novembre 1987;

Vu l'avis rendu par le service visé ci-après :

- le service technique communal a été consulté en date du 13/02/2012, il a rendu l'avis suivant le 15/02/2012 :
«L'objet de la demande est situé sur une partie de la rue du Garage qui n'est pas suffisamment équipée en eau, électricité, égout, ...
La réalisation du réseau d'égouttage ainsi que la voirie seront à charge de demandeur. De plus, concernant les impétrants (eau, électricité, téléphone, ...), les travaux d'extension seront également à charge du demandeur».

Vu le certificat d'urbanisme délivré à M. et M^{me} AUGUSTIN-LHOEST en date du 1^{er} juin 2004 relatif à l'objet susmentionné spécifiant que le bien ne peut être qualifié de terrain à bâtir étant donné que la partie de la parcelle située en zone d'habitat à caractère rural est trop exiguë pour y construire une habitation s'intégrant au bâti voisin;

Considérant que le contexte urbanistique n'a pas changé depuis 2004 dans le quartier;

Considérant que le projet s'implante en extrême avancée par rapport au domaine public alors que les constructions existantes voisines présentent un recul de 10 à 12 mètres;

Considérant que l'avancée du bâtiment pour marquer l'entrée du village ne se justifie pas en raison de l'étroitesse du chemin et de son revêtement; que cette avancée de garage risque de contrarier la circulation agricole;

Considérant que la partie de la parcelle située en zone d'habitat à caractère rural est trop exiguë pour y construire une habitation s'intégrant au bâti environnant respectant les exigences de la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement;

Considérant que contrairement à ce que prétend la notice d'évaluation des incidences, la parcelle ne bénéficie pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux;

ARRETE

Article 1^{er} : le permis d'urbanisme n° 20.12.3 sollicité par la S.P.R.L. ENERGY HABITAT - représentée par M. AUGUSTIN est refusé pour les motifs suivants :

- la partie de la parcelle située en zone d'habitat à caractère rural est trop exiguë pour y construire une habitation s'intégrant au bâti environnant et respectant la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement;
- la parcelle ne bénéficie pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux;
- le projet ne présente pas un bon aménagement des lieux dans ce chemin menant aux terrains agricoles;

Article 2 : [...]"

5. Le 13 mars 2012, la commune d'Oupeye notifie cette décision de refus, entre autres, à la partie requérante.

6. Le 13 avril 2012, la partie requérante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon. Elle y fait notamment valoir ce qui suit :

" [...]"

Le collège communal d'Oupeye estime pourtant que la parcelle en question serait trop exiguë pour y construire une maison d'habitation s'intégrant au bâti voisin.

Or, il convient de préciser que la parcelle susvisée présente une largeur de 14,22 mètres le long de la rue du Garage (pièce 4).

La maison d'habitation telle que projetée, présente une largeur de 5,80 mètres et s'implante à 3 mètres de la propriété voisine tout en conservant une distance de 3,38 mètres par rapport à la limite de la zone d'habitat telle que reprise au plan de secteur (pièce 4).

Ensuite, le collège communal estime que la parcelle est trop exiguë pour respecter les termes de la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement.

Le collège communal reste toutefois totalement en défaut d'indiquer en quoi cette circulaire ne pourrait être respectée en l'espèce. Il y a donc lieu de s'écarter purement et simplement de ce motif.

De manière plus générale, le collège communal n'expose pas en quoi le projet faisant l'objet de la demande de permis refusée ne s'intégrerait pas au cadre bâti avoisinant.

En conséquence, la considération selon laquelle la parcelle litigieuse serait trop exiguë [...] pour y construire une habitation unifamiliale est non fondée.

[...]".

7. Le 16 mai 2012, la commission d'avis sur les recours entend la partie requérante et émet un avis favorable conditionnel sur le projet, motivé comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que la DGO4 [lire : la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie] indique, dans le document précité, que le bien s'implante en zone d'habitat à caractère rural pour une infime partie du bien au plan de secteur et en zone agricole pour le solde du bien;

Compte tenu de ce que la DGO4 mentionne, dans ce même document, que le bien concerné par la demande ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement «en ce qui concerne la parcelle 563 sur laquelle s'implante la construction projetée» (sic);

Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme a été refusé par le collège communal aux motifs que «la partie de la parcelle située en zone d'habitat à caractère rural est trop exiguë pour y construire une habitation s'intégrant au bâti environnant et respectant la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement (...), la parcelle ne bénéficie pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux (...)» (sic);

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition et du dossier administratif que la maison projetée s'implante totalement en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur; qu'elle n'empiète aucunement en zone agricole;

Compte tenu de ce que le conseil de la société demanderesse souligne, lors de l'audition, que la voirie est équipée jusqu'à la limite de la propriété de la demanderesse et que celle-ci accepte de prendre à sa charge la prolongation de cet équipement le long de sa propriété (eau, électricité,...);

Compte tenu de ce que la commission ne remet pas en cause le caractère urbanisable et constructible de cette parcelle;

Compte tenu de ce que la commission n'émet pas d'objection quant à l'architecture contemporaine définie dans ce projet; qu'elle estime que le projet ne compromet pas les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu, toutefois, de ce qu'une des représentantes de la commune souligne, lors de cette audition, que la voirie le long de laquelle cette maison s'implante serait agrandie dans le futur vu le projet d'extension de la zone industrielle des Hauts Sarts située à proximité; que cette maison projetée s'implante en avancée

trop importante par rapport au domaine public, ce qui handicaperait l'élargissement de cette voirie;

Compte tenu de ce que dès lors, la commission estime que le projet devrait être implanté plus en recul par rapport à la voirie; que ce recul permettrait également au projet de mieux s'intégrer aux implantations voisines; qu'elle estime qu'il y a dès lors lieu de modifier l'implantation de cette maison projetée en vue d'aligner son volume principal par rapport au coin avant droit du volume voisin situé à gauche;

Moyennant le respect de la condition susmentionnée, la Commission émet un avis favorable".

8. Par un courrier daté du 3 juillet 2012 mais recommandé à la poste le 6 juillet 2012, les conseils de la partie requérante adressent un rappel au Gouvernement wallon en application de l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Il est réceptionné le 9 juillet 2012 et il en est accusé réception par courrier du 10 juillet 2012.

9. Le 31 juillet 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, statuant sur recours, refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, auquel est annexé l'avis de la commission d'avis sur les recours, et qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la demande a pour objet la construction d'une habitation;

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

Considérant que, d'un repérage effectué par la DAR [lire : direction de l'aménagement régional] de la DGO4, il apparaît que la parcelle, au niveau de la rue, est située en zone d'habitat à caractère rural sur une largeur de ± 5 mètres; que cette parcelle n'est donc pas suffisamment large pour accueillir une habitation;

Considérant, à titre subsidiaire, qu'au droit du terrain la voirie est très étroite et en mauvais état; que l'on ignore si le service incendie pourrait accéder à la maison en cas de sinistre;

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

- service technique communal : que son avis transmis en date du 15 février 2012 est favorable conditionnel;
- service technique provincial : que son avis transmis en date du 7 mars 2012 est favorable conditionnel;

Considérant qu'il y a lieu, au vu de ce qui précède, de refuser le permis d'urbanisme";

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen "de l'illégalité quant aux motifs de fait, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation du principe général de bonne administration, du principe de légitime confiance des administrés et de l'excès de pouvoir"; qu'elle soutient que ces principes et dispositions ont été violés en ce que l'acte attaqué estime qu'il apparaît d'un repérage effectué par la DAR de la DGO4 que la parcelle, au niveau de la rue, est située en zone d'habitat à caractère rural sur une largeur de ± 5 mètres et se fonde sur ce fait pour considérer que la parcelle ne serait pas suffisamment large pour accueillir une habitation et pour, en conséquence, refuser le permis d'urbanisme sollicité par la requérante, alors que la parcelle, au niveau de la rue, est située en zone d'habitat à caractère rural sur une largeur de plus de 12 mètres; qu'elle estime qu'il y a une erreur manifeste de fait au vu de laquelle l'autorité administrative n'a pu prendre sa décision en pleine et exacte connaissance de cause et que la motivation de l'acte attaqué doit être considérée comme inadéquate; qu'elle relève que sur le plan joint au certificat d'urbanisme délivré le 1^{er} juin 2004, l'administration communale a tracé la limite de la zone d'habitat à caractère rural, et que le plan étant représenté à l'échelle 1/1.250^{ème}, la parcelle, au niveau de la rue, est située en zone d'habitat à caractère rural sur une largeur de ± 12 mètres; qu'elle produit par ailleurs un plan de mesurage levé et dressé par un géomètre-expert réalisé à sa demande le 2 mai 2009 et dont il ressort, au niveau de la rue, une largeur de parcelle située en zone d'habitat à caractère rural de 11,95 mètres; qu'elle précise que l'architecte qui a dressé les plans du projet faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme a procédé à de nouveaux mesurages et a mesuré une largeur de 14,22 mètres pour la zone concernée; qu'elle constate ainsi que la maison projetée qui présente une largeur de 5,80 mètres, est située à 3 mètres de la propriété voisine et conserve une distance de 3,38 mètres par rapport à la limite de la zone d'habitat telle que reprise au plan de secteur; qu'elle souligne que si le collège communal d'Oupeye a estimé que la parcelle était trop exiguë, il n'a en revanche jamais remis en cause la largeur de 14,22 mètres en zone d'habitat à caractère rural au niveau de la rue, ce que la commission d'avis sur les recours n'a pas davantage contesté; qu'elle estime que c'est dès lors de manière surprenante et contre toute attente que l'acte attaqué constate que d'un repérage effectué par la DAR de la DGO4, il ressortirait que la parcelle ne serait située en zone d'habitat à caractère rural que sur une largeur de ± 5 mètres au niveau de la rue; qu'elle s'étonne du caractère approximatif de cette mesure et constate que cette mesure avancée pour la première fois dans l'acte attaqué est manifestement contraire à tous les plans antérieurement dressés et jamais contestés jusque là; qu'elle en déduit que l'acte attaqué est entaché d'une erreur manifeste de fait et soutient que le Ministre se fonde sur un repérage qui aurait été effectué par la DAR de la DGO4 sans qu'aucun

document relatif à ce repérage ne soit joint à l'acte attaqué, ni que soient renseignées la date et les modalités de ce repérage, ce qui a pour conséquence que la requérante est dans l'impossibilité de connaître les circonstances et la méthode employée pour ce repérage;

Considérant que la partie adverse répond comme suit :

" 1. Comme il a été rappelé ci-dessus, le certificat d'urbanisme délivré au gérant de la S.P.R.L. ENERGY HABITAT, le 1^{er} juin 2004, précise :

«La parcelle ne peut avoir la qualité de terrain à bâtir car elle est trop exiguë pour y construire une habitation s'intégrant au bâti avoisinant».

2. La fiche d'audition devant la commission d'avis renseigne que la parcelle concernée est située, pour une infime partie, en zone d'habitat à caractère rural et, pour le solde, en zone agricole (D.A., pièce 15).

3. Dans l'exercice de sa compétence, la partie adverse dispose d'une pleine compétence d'appréciation.

Il lui incombe de procéder aux vérifications relatives à la compatibilité du projet avec le plan de secteur.

Contrairement à ce que soutient la partie requérante, elle n'a pas déposé, à son dossier, un plan de géomètre qui ferait la comparaison entre le plan de secteur et la parcelle concernée.

A cet égard, votre Conseil constatera que la pièce 8 du dossier de la partie requérante, étant un plan levé et dressé par le géomètre ROSIN en date du 9 mai 2009, ne procède pas à l'implantation du projet dans la zone d'habitat à caractère rural mais définit la limite de la zone agricole et de la zone d'habitat.

En outre, le plan du géomètre ne correspond pas au plan joint à la demande de permis.

En effet, dans le plan joint à la demande de permis, l'angle de l'immeuble en projet touche presque le front de voirie (voir plan pièce 20, p. 3).

Les documents apportés par la partie requérante sont donc irrelevants.

Aucune motivation particulière n'était donc nécessaire à cet égard.

La partie adverse joint à son dossier un extrait [du] plan de secteur qui démontre que seule une infime partie de la parcelle est en zone d'habitat à caractère rural";

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la partie requérante reprend les termes de sa requête qu'elle complète des précisions suivantes quant au plan du géomètre-expert réalisé en mai 2009 :

" [...]

Qu'en termes de mémoire en réponse, la partie adverse soutient que le plan du géomètre-expert ROSIN ne ferait pas la comparaison entre le plan de secteur et la parcelle concernée et qu'il ne procéderait pas à l'implantation du projet dans la zone d'habitat à caractère rural;

Qu'à cet égard, force est de constater que le plan de mesurage du géomètre-expert ROSIN indique clairement la limite de la zone d'habitat à caractère rural suivant le plan de secteur de Liège; qu'il est dès lors erroné de dire qu'il n'établit pas la comparaison entre le plan de secteur et la parcelle concernée;

Qu'en outre, si le ledit plan ne procède effectivement pas à l'implantation du projet d'habitation envisagé, il démontre toutefois que la largeur de la parcelle considérée est suffisante pour permettre son urbanisation;

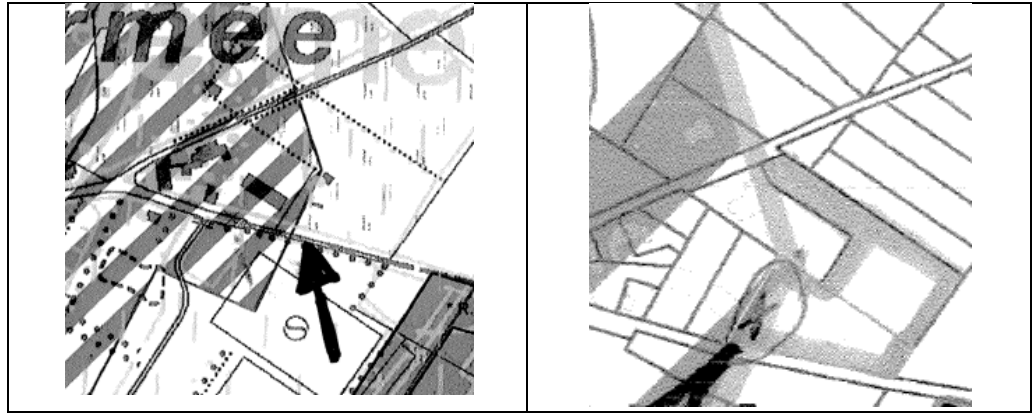
[...]"

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse répond que le dossier administratif permet de comprendre la manière de calculer la zone capable de la parcelle cadastrale n° 563 et se réfère à ce propos à l'extrait du plan de secteur qui indique notamment qu'"au niveau de la rue, cette parcelle est en zone d'habitat à caractère rural sur une largeur de $\pm$ 5 mètres, le solde est en zone agricole"; qu'elle indique encore que différentes photos jointes au dossier permettent de comprendre la manière dont le mesurage a été fait;

Considérant que le refus de permis d'urbanisme est motivé, d'une part, par le caractère exigü de la partie de la parcelle qui est sise en zone d'habitat à caractère rural sur laquelle la construction est projetée et, d'autre part, par l'étroitesse et l'état de la voirie au droit du terrain concerné; qu'il ressort par ailleurs de la formulation utilisée par la partie adverse que celle-ci a entendu établir une certaine hiérarchie entre ces deux motifs, le premier étant le motif principal et donc déterminant, le second étant présenté "à titre subsidiaire";

Considérant qu'il n'est pas contesté que le bien sur lequel est projetée la construction d'une habitation unifamiliale est sis pour une petite partie en zone d'habitat à caractère rural tandis que la plus grande partie est située en zone agricole; que les parties divergent, en revanche, quant aux dimensions de la partie de la parcelle n° 563 qui est effectivement située en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que le bien de la partie requérante s'étend sur deux parcelles, cadastrées 5^{ème} division, section B, n^{os} 563 et 528D, et que le projet d'habitation unifamiliale litigieux devrait venir s'implanter à l'extrême gauche de la parcelle n° 563, ce qui ressort des plans d'architecte joints à la demande de permis (dessin de gauche) et illustré à l'aide d'une croix dans les "documents cartographiques" annexés au dossier administratif (dessin de droite); que les "documents cartographiques" annexés au dossier administratif illustrent bien le fait que la zone d'habitat à caractère rural s'étend de très peu sur la parcelle n° 563, comme illustré ci-après :



que cette situation avait déjà été mise en évidence à l'occasion de la délivrance, le 1^{er} juin 2004, du certificat d'urbanisme n° 1; que, cependant, le collège communal n'avait pas précisé les dimensions de cette bande de terrain située en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que, dans son dossier de demande de permis, la partie requérante a produit des plans d'architecte dont il ressort qu'au niveau de la rue, la parcelle n° 563 serait située en zone d'habitat à caractère rural sur une largeur de 14,22 mètres, cette largeur rétrécissant au fur et à mesure que l'on s'éloigne du front de rue pour se réduire à 7,90 mètres en fond de parcelle, mais faisant encore 12,18 mètres (soit 3,00 + 5,80 + 3,38 m) à la limite arrière du projet d'habitation; que, dans son recours administratif introduit auprès du Gouvernement wallon le 13 avril 2012, la partie requérante répète les dimensions susvisées, telles qu'elles ressortent des plans d'architecte, et fait valoir que la motivation de la décision de refus du collège communal d'Oupeye ne permet pas de comprendre en quoi la partie de la parcelle n° 563 ainsi délimitée serait trop exiguë, en particulier au regard de la circulaire invoquée par le collège communal;

Considérant que, dans sa décision de refus du 8 mars 2012, le collège communal d'Oupeye ne prétend pas que la délimitation de la zone d'habitat à caractère rural renseignée sur ces plans serait erronée;

Considérant, dès lors, que les dimensions de la bande de terrain litigieuse sont contestées pour la première fois par l'autorité administrative sur recours qui considère, sur la base "d'un repérage effectué par la DAR de la DGO4", "que la parcelle, au niveau de la rue, est située en zone d'habitat à caractère rural sur une largeur de ± 5 mètres"; que celle-ci ne joint cependant aucun document à l'acte attaqué permettant de comprendre la méthode grâce à laquelle cette administration arrive à cette conclusion; qu'une telle motivation est manifestement insuffisante pour permettre au destinataire de l'acte attaqué de comprendre en quoi les mesures

réalisées dans le cadre du dossier de demande de permis pour délimiter la zone d'habitat à caractère rural seraient erronées; que, par ailleurs, le document auquel se réfère la partie adverse dans son dernier mémoire qu'elle présente comme étant un "extrait du plan de secteur" et qui figure au dossier administratif, est totalement incompréhensible et ne permet pas plus de comprendre quels sont les éléments de mesurage sur lesquels elle s'est fondée; que, dans cette mesure, le premier moyen est fondé;

Considérant que la partie requérante prend un second moyen "de la violation du principe général de droit de la motivation matérielle et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et notamment ses articles 2 et 3, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de bonne administration, du principe général du bon aménagement des lieux, du principe de légitime confiance des administrés et de l'excès de pouvoir"; qu'elle estime que ces principes et dispositions ont été violés en ce que l'auteur de l'acte attaqué se serait abstenu d'énoncer les raisons pour lesquelles il ne s'est pas rallié aux avis favorables émis au cours de la procédure d'instruction de la demande; qu'elle vise plus précisément l'avis de la commission d'avis sur les recours qui, d'après elle, est favorable conditionnel en ce que la commission a considéré que "le projet devrait être implanté plus en recul par rapport à la voirie"; "que ce recul permettrait également au projet de mieux s'intégrer aux implantations voisines"; et "qu'il y a dès lors lieu de modifier l'implantation de cette maison projetée en vue d'aligner son volume principal par rapport au coin avant droit du volume voisin situé à gauche"; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué ne répond pas à cet avis motivé et indique ce qui suit :

" Qu'ainsi, par exemple, l'acte attaqué précise qu'à titre subsidiaire, au droit du terrain, la voirie est très étroite et en mauvais état; que l'acte poursuit en indiquant ignorer si le service incendie pourrait accéder à la maison en cas de sinistre;

Que toutefois, quant à la voirie, son revêtement est identique en face de la parcelle litigieuse qu'en face des autres maisons d'habitations déjà implantées le long de cette voirie; que quant à la largeur, celle-ci [est] actuellement satisfaisante pour l'accès à une maison d'habitation unifamiliale complémentaire, notamment pour le service d'incendie;

Que néanmoins, la demanderesse du permis a confirmé, lors de l'audition devant la commission d'avis sur les recours, qu'elle était disposée à prendre en charge l'équipement de la voirie devant chez elle;

Que l'auteur de l'acte attaqué ne fait nullement référence à cet élément repris dans l'avis de la commission d'avis sur les recours;

Qu'en l'espèce, l'obligation de motivation n'est donc pas rencontrée (...);

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la partie requérante reprend à l'identique les termes de sa requête et ajoute ce qui suit :

" [...]

Attendu qu'en termes de mémoire en réponse, la partie adverse estime que la condition proposée par la commission d'avis sur les recours, à savoir l'implantation plus en recul du projet par rapport à la voirie, serait illégale au regard de l'article 123 du CWATUPE dans la mesure où elle imposerait l'établissement de nouveaux plans d'architecte et l'introduction d'un nouveau dossier d'urbanisme; que dès lors, l'avis de la commission ne pourrait être considéré comme favorable;

Qu'indépendamment de la question de la légalité de la condition fixée par la commission, l'acte attaqué devait en tout état de cause satisfaire aux exigences de motivation formelle quant aux raisons pour lesquelles il convenait de s'écarter de l'avis motivé de la commission, lequel est bel et bien 'favorable conditionnel';

Qu'ainsi, «les motifs d'une décision doivent permettre de comprendre pourquoi certaines des options proposées par les instances d'avis n'ont pas été retenues; que cette obligation de motivation porte tant sur les avis obligatoires que sur les avis facultatifs recueillis à l'initiative de l'autorité administrative»;

Que rien ne permet de conclure que l'avis de la commission a été pris en considération en l'espèce; que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur s'est écarté de l'analyse et de la conclusion contenues dans ledit avis;

Que la motivation n'est ni adéquate ni suffisante;

[...]";

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle indique encore qu'il ne lui a pas été matériellement possible d'introduire des plans modificatifs entre l'avis donné par la commission d'avis sur les recours et l'acte attaqué et qu'en tout état de cause, l'acte attaqué devait satisfaire aux exigences de motivation formelle quant aux raisons pour lesquelles il convenait de s'écarter de l'avis de cette commission;

Considérant que ce moyen vise le motif subsidiaire de l'acte attaqué puisqu'il concerne l'absence de réponse suffisante et/ou adéquate à l'avis de la commission d'avis sur les recours en ce que celle-ci avait suggéré une implantation du projet de construction plus en recul de la voirie et que l'acte attaqué se contente de relever que la voirie est trop étroite, sans tenir compte de ce possible recul du projet;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'apprécier en opportunité si le motif présenté comme subsidiaire pourrait suffire à fonder à lui seul l'acte attaqué, en lieu et place du motif présenté comme principal et donc déterminant;

Considérant qu'il ressort de l'examen du premier moyen que celui-ci est fondé; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'examiner le second,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté ministériel du 31 juillet 2012 refusant le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. ENERGY HABITAT relatif à un bien sis à Hermée, rue du Garage, cadastré section B, n^{os} 563 et 528D, et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-deux janvier deux mille quinze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

A.-Fr. BOLLY.