

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.308 du 24 février 2015

A. 211.629/XIII-6903

En cause :

1. **DEL DUCA** Fabrice,
2. **PAQUOT** Philippe,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Renaud SMAL, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville d'Andenne,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
LA MAÇONNELLE,**
ayant élu domicile chez
Me Laurent-Olivier HENROTTE, avocat,
avenue du Luxembourg 152
5100 Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 février 2014 par Fabrice DEL DUCA et Philippe PAQUOT qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme accordé le 22 novembre 2013 par le collège communal d'Andenne à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LA MAÇONNELLE pour la construction de 10 maisons unifamiliales sur un bien situé rue de Gaurre à Thon;

Vu la requête introduite le 16 avril 2014 par laquelle la S.P.R.L. LA MAÇONNELLE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 5 mai 2014 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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 les derniers mémoires des parties requérantes, de la seconde partie adverse et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 24 décembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 12 février 2015 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me R. SMAL, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me S. PIERRE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. THIRION, loco Me L.-O. HENROTTE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, 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 de la cause se présentent comme suit :

1. Le 15 mars 2005, la S.P.R.L. LA MAÇONNELLE introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis sur le territoire de la commune d'Andenne, à Thon, rue de Gaurre, cadastré sous-section A, numéro 18a et ayant pour objet la construction de douze habitations unifamiliales.

2. Le bien en cause est situé en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres à partir de la voirie et en zone forestière pour le surplus, au plan de secteur de Namur. Il est par ailleurs compris, pour sa plus grande partie, dans le périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.).

3. En application des articles 330, 9° (élargissement du domaine public) et 11° (dérogations au R.G.B.S.R.), du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), la demande de permis d'urbanisme est soumise à enquête publique, du 25 mars au 11 avril 2005, à l'occasion de laquelle 275 réclamations sont introduites.

4. Par décision du 2 mai 2005, le collège communal de la ville d'Andenne refuse le permis demandé pour les motifs suivants :

- le projet ne s'intègre pas au cadre environnant;
- les travaux envisagés compromettent le caractère architectural de la zone;
- le projet "présente des inquiétudes et des lacunes" :
 - a) présence d'une falaise en fond de parcelle;
 - b) égouttage à revoir;
 - c) voirie trop étroite nécessitant des aménagements de sécurité.

Il ressort encore de cette décision que si la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.), consultée sur le projet et dont l'avis est repris par le collège, n'est pas opposée à la réalisation de logements sur cette parcelle, tout projet en ce sens devrait être remanié sur les points suivants :

- prévoir un aménagement pour assurer une parfaite sécurité pour les futurs bâtisseurs en raison de la présence d'une falaise en fond de parcelle et en collaboration avec le département de la nature et des forêts (D.N.F.);
- prévoir un égouttage de diamètre 40;
- prévoir des zones de refuge et de croisement en fonction de la largeur de la voirie existante;
- se limiter à dix logements maximum mieux adaptés sur le site;
- uniformiser la structure des fenêtres des habitations (fenêtres de forme rectangulaire et non de style roman).

Ce refus ne fait l'objet d'aucun recours.

5. Le 29 avril 2013, la S.P.R.L. LA MACONNELLE introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme relative au même bien, ayant pour objet la construction de dix habitations unifamiliales groupées deux à deux et disposées de manière plus classique par rapport à la voirie.

Cette demande fait l'objet d'un accusé de réception délivré par le collège communal en séance du 3 mai 2013.

6. Cette demande de permis n'est pas soumise à enquête publique parce que le projet répond aux prescriptions du R.G.B.S.R. Plusieurs avis sont recueillis : tous sont favorables ou favorables conditionnels, celui demandé à l'A.S.B.L. "LES PLUS BEAUX VILLAGES DE WALLONIE" n'étant pas communiqué dans les délais.

7. Le 12 septembre 2013, le service technique d'Andenne émet un avis favorable "moyennant l'accord de l'A.S.B.L. «LES PLUS BEAUX VILLAGES DE WALLONIE»" et "moyennant l'ensemble des aménagements prévus (égouttage, accotements, éléments linéaires, voirie, zones de croisement, ...)".

8. Le collège communal donne un avis favorable le 26 septembre 2013. Cet avis est transmis au fonctionnaire délégué le 11 octobre 2013. Le fonctionnaire délégué donne son avis favorable le 14 novembre 2013.

9. Par décision du 22 novembre 2013, le collège communal octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

10. Le 12 décembre 2013, le premier requérant adresse un courrier électronique au bourgmestre d'Andenne, dans les termes suivants :

" Par la présente, j'aimerais obtenir quelques renseignements concernant le permis d'urbanisme suivant :

« Par arrêté du 22 novembre 2013, le collège communal a délivré à la S.P.R.L. LA MAÇONNELLE, représentée par Monsieur Michaël FRANCOIS, de Thon, rue du Trou Perdu, n° 6 B, un permis d'urbanisme pour la construction de 10 habitations sur un bien sis à Thon, rue de Gaurre, sur la parcelle cadastrée sous- section A, numéro 18/A»".

Par courrier électronique du 13 décembre 2013, le responsable du service de l'urbanisme de la ville a informé le bourgmestre de la visite du second requérant, dans les termes suivants :

" Je me permets de vous adresser le présent mail pour vous faire part du fait que nous avons reçu la visite de la famille PAQUOT, de Thon (accompagnée d'autres riverains) qui sont venus faire part de leur désapprobation suite à l'octroi à

Monsieur FRANCOIS, représentant la société La MAÇONNELLE, d'un permis d'urbanisme pour la construction de 10 habitations à Thon";

Considérant que le mémoire en réponse de la seconde partie adverse a été déposé tardivement; qu'il doit être écarté des débats;

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours, estimant que celui-ci est tardif; qu'elles soutiennent que les requérants ont eu connaissance du permis attaqué dès le 12 décembre 2013; qu'elles en déduisent que le délai de recours débutait le 13 décembre 2013 et expirait le 10 février 2014 et en concluent que le recours introduit le 11 février 2014 est tardif;

Considérant que, le permis ne devant pas être notifié aux deux requérants, le délai de recours n'a pu commencer à courir, en ce qui les concerne, qu'à partir du moment où ils ont pu, en étant normalement diligents et prudents, en acquérir une connaissance suffisante pour former leur recours; qu'en l'espèce, s'il peut être déduit du courrier électronique envoyé par le premier requérant le 12 décembre 2013 que celui-ci avait connaissance de l'existence du permis attaqué dès cette date, ni la première partie adverse ni la partie intervenante n'établissent, en revanche, que les deux requérants ont eu une connaissance suffisante du contenu de ce permis avant le 13 décembre 2013, date de la visite du second requérant au service de l'urbanisme et de la visite du premier requérant à la permanence du bourgmestre; que le recours introduit le 11 février 2014 n'est pas tardif; que l'exception n'est pas accueillie;

Considérant que la partie intervenante soulève une seconde exception d'irrecevabilité tenant au défaut d'intérêt des requérants; qu'elle considère que ceux-ci ne démontrent pas leur intérêt au recours parce qu'ils n'indiquent pas la distance qui sépare leur domicile du site litigieux, alors que, selon elle, la simple qualité de voisin ne suffit pas; qu'elle ajoute que les requérants ne démontrent pas que l'octroi du permis leur causera des inconvénients;

Considérant que les deux requérants sont propriétaires de biens situés à proximité du projet, ainsi qu'il ressort de l'extrait du registre cadastral joint à la demande de permis; qu'ils exposent, par ailleurs, que le projet autorisé modifiera leur environnement et affectera leur cadre de vie; que chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier et que tout projet urbanistique intéresse le voisinage, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier l'environnement ou d'affecter le cadre de vie; que l'intérêt des deux requérants au recours est établi; que l'exception d'irrecevabilité est rejetée;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 1^{er} du CWATUPE, des principes de bonne administration, de minutie, de cohérence, de continuité dans l'action de l'administration et de confiance légitime, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut d'examen complet des circonstances de la cause, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils estiment que la ville d'Andenne s'est abstenue d'examiner concrètement la conformité du projet litigieux au bon aménagement des lieux et de rendre compte de cet examen dans la motivation formelle de l'acte attaqué; qu'ils constatent que la motivation du permis attaqué ne contient aucun examen, même succinct, de l'insertion du projet dans son environnement, ni aucune appréciation du bon aménagement des lieux, se contentant de se référer à l'avis du fonctionnaire délégué qui a considéré, après avoir relevé que le projet était conforme à l'affectation du bien au plan de secteur et qu'il respectait les prescriptions du R.G.B.S.R., qu'"au vu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural"; qu'ils rappellent les caractéristiques du lieu pour soutenir que l'autorité se devait d'exposer les raisons pour lesquelles elle autorise un projet conçu en rupture avec les caractéristiques de l'habitat traditionnel, "dont la densité présente un réel clivage avec le contexte bâti et non bâti existant à proximité et interrompant les perspectives paysagères ouvertes sur les vallées voisines depuis la maison du premier requérant"; qu'ils reprochent à l'acte attaqué de ne contenir aucune considération quant aux conditions de circulation et au gabarit des voiries locales, alors que la première demande avait été refusée notamment en raison de l'étroitesse de ces voiries; qu'ils considèrent que l'autorité aurait également dû s'exprimer sur la question de la présence d'une falaise en fond de parcelle, alors qu'aucun dispositif de sécurité n'a été proposé par le demandeur de permis et que le D.N.F. n'a pas été consulté sur la question; qu'ils notent enfin que l'autorité s'est abstenue d'examiner la compatibilité du projet avec le réseau d'égouttage existant, alors que ce point avait également motivé le refus de la première demande;

Considérant que la première partie adverse répond, en substance,

- qu'elle a valablement pu considérer, par référence à l'avis du fonctionnaire délégué, que le respect du R.G.B.S.R. constituait un gage de conformité du projet au bon aménagement des lieux;
- que l'avis de son service technique et logistique auquel elle s'est référée démontre qu'elle n'a pas limité son examen du bon aménagement des lieux à la conformité du projet au plan de secteur et au R.G.B.S.R.;

- que les conditions relatives à l'égouttage et à la fluidité de la voirie émises par ce service, qui sont reprises dans l'acte attaqué, démontrent qu'elle a suffisamment examiné ces questions;
- que si l'avis rendu par ce service contient l'une ou l'autre erreur matérielle, il n'est pas douteux que ce service s'est néanmoins prononcé en connaissance de la situation réelle du projet;
- que l'intégration du projet a été examinée dans la notice environnementale jointe à la demande de permis et que les requérants ne contestent pas ces éléments;
- que les modifications apportées au projet refusé le 2 mai 2005 permettent de comprendre pourquoi elle n'a plus estimé nécessaire d'assurer une parfaite sécurité en fond de parcelle, par rapport à la présence de la falaise; que la partie intervenante s'est en tout état de cause engagée, à sa demande, à installer un mécanisme de protection pour éviter tout risque de chute;
- qu'enfin l'autorité délivrant un permis n'est pas tenue d'expliquer les motifs de ses motifs, à propos des choix qu'elle a opérés en matière d'égouttage et de voirie pour le projet;

Considérant que la partie intervenante estime, en substance, que le projet qui autorise la construction de dix habitations en zone d'habitat, respecte les règles du R.G.B.S.R. et est en parfaite harmonie avec l'architecture locale; qu'elle constate que ce projet n'a recueilli que des avis favorables, celui du fonctionnaire délégué et ceux des différentes administrations consultées; qu'elle en déduit que la ville d'Andenne n'a pas manqué d'analyser la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux; qu'elle rappelle qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité qui dispose d'un pouvoir discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle et estime que l'erreur manifeste d'appréciation, la seule qui pourrait être sanctionnée par le Conseil d'Etat, n'est pas démontrée en l'espèce;

Considérant que les requérants répliquent que si l'étendue de la motivation formelle doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise, il n'en reste pas moins qu'elle doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; qu'ils ajoutent que la seule indication dans l'acte attaqué des différentes étapes procédurales de l'instruction de la demande ne suffit manifestement pas à pallier ces insuffisances; qu'ils ne contestent pas que la première partie adverse a nécessairement fait siens les motifs de l'avis du fonctionnaire délégué qu'elle reproduit mais constatent que cet avis s'est borné à faire état de la compatibilité du projet au plan de secteur et au R.G.B.S.R., avant de conclure de façon stéréotypée qu'au vu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

qu'ils estiment encore que l'avis du service technique et logistique communal auquel l'acte attaqué renvoie en imposant les conditions qui y ont été fixées ne permet pas d'établir que la partie adverse s'est déterminée en fonction des caractéristiques esthétiques du projet et de son intégration au cadre bâti et non bâti, ce service n'ayant pas porté une telle appréciation; qu'ils concluent que la motivation, en ce compris les avis auxquels elle se réfère, ne comporte aucun élément concret de nature à établir que la première partie adverse a évalué correctement les caractéristiques du projet et son intégration dans son environnement; que, par ailleurs, ils soutiennent que les constatations erronées contenues dans l'avis du 12 septembre 2013 du service technique et logistique communal, dont les conditions ont été reprises dans l'acte, ont empêché la partie adverse de se livrer à un exercice correct de son pouvoir d'appréciation en ce qui concerne l'intégration du projet dans les réseaux viaire et d'égouttage existants; qu'ils estiment qu'en tout état de cause, les conditions qui ont été imposées ne permettent pas d'assurer la bonne intégration du projet, dès lors qu'elles prévoient des canalisations de 40 cm de diamètre alors que le réseau d'égouttage existant ne présente qu'un diamètre de 25 cm, et que l'aménagement de deux zones de croisement dans la rue de Gaurre paraît difficile au vu de la largeur des voiries concernées; qu'enfin, ils réitèrent leurs critiques en ce qui concerne l'aménagement en fond de parcelle dû à la présence de la falaise et constatent que le permis attaqué ne contient aucune condition sur ce point, l'engagement unilatéral du bénéficiaire, postérieur au permis, de placer un mécanisme de protection n'offrant pas les mêmes garanties qu'une condition assortissant le permis;

Considérant que, dans le dernier mémoire, les requérants ajoutent encore que la seule circonstance que le projet litigieux comporte deux habitations de moins qu'un précédent projet n'explique pas pourquoi ce nouveau projet serait admissible au regard du bon aménagement des lieux, cette circonstance ne ressortant par ailleurs pas des motifs de l'acte; que, concernant les aménagements de fond de parcelle, ils contestent que le recul présenté par le nouveau projet soit suffisant pour assurer la sécurité de la falaise et en veulent pour preuve le fait que postérieurement à la délivrance du permis, la partie adverse ait, par courriel, informé le bénéficiaire qu'il devrait "réaliser la mise en place d'un mécanisme de protection en fond de parcelle en vue d'éviter tout risque de chute";

Considérant que, dans leurs derniers mémoires, la seconde partie adverse et la partie intervenante estiment que si la motivation de l'acte attaqué est très succincte, les requérants ne démontrent pas qu'elle est insuffisante ou qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise, l'ensemble des avis donnés étant favorables;

Considérant que l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUPE dispose comme suit :

" La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse de sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation du développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Considérant que, d'une part, le principe de bonne administration exclut l'erreur manifeste d'appréciation et implique l'obligation de motivation matérielle de tout acte administratif, l'interdiction de l'arbitraire et la nécessité de faire reposer toute décision sur des motifs exacts, pertinents et admissibles;

Considérant que, d'autre part, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise; que si la loi du 29 juillet 1991, précitée, n'interdit pas la motivation par référence, il est cependant satisfait à son prescrit lorsque l'avis auquel il est fait référence est joint ou intégré dans l'acte administratif et que les avis auxquels il est référé sont eux-mêmes motivés;

Considérant ensuite que la seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables du R.G.B.S.R. ne dispense pas l'autorité de démontrer, dans la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié que ce projet peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux; qu'un permis d'urbanisme doit, en effet, au vu des circonstances de fait, énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; qu'une telle appréciation nécessite donc un examen concret par l'autorité compétente; que celle-ci se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" Le Collège communal,

A la majorité absolue des voix;

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

Vu l'article L.1123-23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22/04/2004, entré en vigueur le 22/08/2004, portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, dit «Code de la démocratie locale et de la décentralisation»;

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dernièrement modifié par le décret-programme du 3 février 2005;

Considérant les éléments fournis dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement et que, à l'issue de cet examen, il y a lieu de conclure que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude d'incidences;

Considérant effectivement qu'il résulte des caractéristiques (dimensions, cumul avec d'autres projets, utilisation des ressources naturelles, production de déchets, risques de pollution et de nuisances, risques d'accident), de la localisation (zones géographiques susceptibles d'être affectées, richesses relatives, qualité, capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, capacité de charge de l'environnement naturel) et de la portée environnementale du projet (étendue de l'incidence, nature, probabilité, ampleur, complexité, durée, fréquence et réversibilité de l'incidence) qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que la S.P.R.L. LA MAÇONNELLE, représentée par Monsieur Michaël FRANÇOIS, de Thon, rue du Trou perdu, n° 6b, a introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction de 10 habitations sur un bien sis à Thon, rue de Gaurre, sur la parcelle cadastrée sous-section A, numéro 18/A;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé en date du 29 avril 2013;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat, en zone d'habitat à caractère rural et en zone forestière au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, de plan communal d'aménagement approuvé;

Considérant que, pour le territoire où se trouve le bien, il n'existe pas simultanément un plan de secteur en vigueur, un règlement communal d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble du territoire communal et qui contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er}, un schéma de structure communal adopté et une commission communale;

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

- Service technique et logistique communal : que son avis sollicité en date du 27 mai 2013 et transmis en date du 12 septembre 2013 est favorable conditionnel;
- Cellule sous-sol - géologie : que son avis sollicité en date du 27 mai 2013 et transmis en date du 13 juin 2013 est favorable;
- Service communal du patrimoine : que son avis sollicité en date du 27 mai 2013 et transmis en date du 30 mai 2013 est favorable;
- LES PLUS BEAUX VILLAGES DE WALLONIE : que son avis sollicité en date du 27 mai 2013 n'a pas été communiqué;
- Commandant des pompiers : que son avis sollicité en date du 27 mai 2013 et transmis en date du 5 juin 2013 est favorable conditionnel;
- Service de l'archéologie : que son avis transmis en date du 25 juin 2013 est favorable conditionnel;
- Conseiller en énergie : que son rapport du 7 juin 2013 précise que le dossier est recevable du point de vue de la PEB.

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué, sollicité en date du 18 octobre 2013 a été transmis en date du 14 novembre 2013, est favorable, libellé et motivé comme suit :

« Vu que le bien est repris au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986 en zone d'habitat et en zone forestière;
Vu que le bien est situé pour partie dans un périmètre d'application de règlement général sur les bâtisses en site rural (zone du Condroz) approuvé par arrêté du 27/11/2006; Considérant que le projet respecte les prescriptions du R.G.B.S.R.;
Considérant qu'au vu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;
J'émetts un avis favorable au projet présenté»;

Considérant que le collège communal se rallie à l'avis du fonctionnaire délégué.

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. LA MAÇONNELLE, représentée par Monsieur Michaël FRANÇOIS est octroyé.

Les titulaires du permis devront :

1. respecter les charges incombant au bâtisseur (jointes en annexe);
2. se conformer aux prescriptions du R.G.B.S.R. (zone du Condroz);
3. se conformer aux conditions émises, en date du 12 septembre 2013, par le service technique et logistique communal en matière d'égouttage et d'aménagement, lequel est joint en annexe et fait partie intégrante du présent permis;
4. se conformer aux conditions émises par le commandant des pompiers, dans son rapport du 3 juin 2013, lequel est joint en annexe et fait partie intégrante du présent permis;
5. respecter la remarque émise par le conseiller en énergie, dans son rapport du 7 juin 2013, lequel est joint en annexe et fait partie intégrante du présent permis;
6. respecter la condition émise par le service de l'archéologie dans son avis du 19 juin 2013 dont copie en annexe;
7. vérifier, auprès de la S.W.D.E., que le réseau d'alimentation en eau est suffisant pour les constructions projetées;
8. ne pas déplacer les bulles à verre ou autres équipements publics, sans l'accord préalable de leur gestionnaire";

Considérant que la seule constatation du respect des prescriptions du R.G.B.S.R. et de la destination générale de la zone et de son caractère architectural par le projet ne tient pas lieu d'examen du projet au regard du bon aménagement des lieux, alors que l'autorité communale avait considéré, dans le cadre d'une première demande, que "le projet ne s'intègre pas au cadre environnant" et que "les travaux envisagés compromettent le caractère architectural de la zone"; que les conditions qui sont imposées par le permis ne témoignent pas plus de l'examen concret auquel la partie adverse aurait dû procéder quant à la bonne intégration de ce projet au contexte bâti et non bâti environnant; qu'en effet, d'une part, il s'agit pour la plupart de conditions techniques et, d'autre part, celles qui émanent de l'avis donné par le service technique et logistique communal ne permettent pas de conclure que l'autorité communale a effectivement apprécié la conformité du projet au bon aménagement des lieux, notamment quant aux caractéristiques esthétiques du projet; que cet avis est ainsi conditionné à l'accord de l'A.S.B.L. "LES PLUS BEAUX VILLAGES DE WALLONIE" - non obtenu - et ne contient qu'une description des matériaux utilisés; que le simple renvoi à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, qui n'est d'ailleurs pas annexée à l'acte attaqué, ne saurait pallier les lacunes de la motivation de celui-ci;

qu'enfin, alors que le premier projet avait notamment été refusé en raison de la présence de la falaise en fond de parcelle, le permis attaqué ne fait nulle mention de cet aspect et ne comporte aucune condition relative à la sécurité à assurer sur ce point; que les échanges postérieurs entre la commune et le bénéficiaire du permis, qui ont débouché sur l'engagement unilatéral de ce dernier à "réaliser la mise en place d'un mécanisme de protection en fond de parcelle en vue d'éviter tout risque de chute" démontrent que cet aspect n'a pas fait l'objet d'un examen approprié, préalable à l'adoption de l'acte attaqué; que le premier requérant, voisin direct de la parcelle, a un intérêt à ce que les risques de chute de la falaise soient examinés par l'autorité;

que le premier moyen est fondé,

DE C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme accordé le 22 novembre 2013 par le collège communal d'Andenne à la S.P.R.L. LA MAÇONNELLE pour la construction de 10 maisons unifamiliales sur un bien situé rue de Gaurre à Thon.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.