CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.020 du 24 novembre 2015

A. 215.512/XIII-7283

En cause : 1. **STERKENDRIES** Bart,

2. **MAES** Ilse,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Hans-Kristof CAREME, avocat,
Sint-Truidensesteenweg 88
3300 Tirlemont,

contre :

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

Partie intervenante :

le Centre public d'action sociale de Hannut,
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
place Verte 13
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 3 avril 2015 par Bart STERKENDRIES et Ilse MAES qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision de la fonctionnaire déléguée prise le 21 janvier 2015 délivrant un permis d'urbanisme au C.P.A.S. de Hannut pour la construction de trois logements de transit sur un bien sis rue de Houtain à Grand-Hallet, cadastré Grand-Hallet section B, n° 306d;

Vu la requête introduite le 30 avril 2015 par laquelle le centre public d'action sociale (C.P.A.S.) de Hannut demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 21 août 2015 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 12 octobre 2015 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me H.-K. CAREME, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me O. ZARKIK, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le 30 septembre 2014, le C.P.A.S. de Hannut introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué relative à une parcelle sise sur l'entité de Grand-Hallet, rue de Houtain, cadastrée 16ème division, section B, n° 306d, ayant pour objet la construction de trois logements de transit.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme. Il est également repris en zone d'habitat à densité moyenne au schéma de structure communal (S.S.C).

2. Les parties requérantes sont propriétaires de la parcelle voisine à celle précitée, s'agissant d'un terrain sis rue de Houtain, cadastré 16ème division, section B, n° 306b sur lequel, par un permis d'urbanisme du 22 août 2014, le collège communal de Hannut a autorisé la construction d'une maison d'habitation.

3. Par un courrier du 9 octobre 2014, le fonctionnaire délégué informe le C.P.A.S. de Hannut que le dossier de demande de permis est complet. Il est précisé que le projet s'écarte du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) en ce qui concerne l'implantation, le gabarit/volumétrie, les matériaux et les couleurs.

4. Le 13 octobre 2014, le service des eaux souterraines des services extérieurs de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) émet un avis favorable sur le projet litigieux.

5. Le 21 octobre 2014, la direction nature et forêts émet un avis favorable.

6. Du 22 octobre au 5 novembre 2014, une enquête publique se déroule.

A cette occasion, 14 réclamations sont introduites, dont celle des parties requérantes.

7. Le 29 octobre 2014, la cellule aménagement-environnement de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) émet un avis favorable sur le projet.

8. Le 29 octobre 2014, le service régional d'incendie et d'aide médical urgente de la ville de Hannut émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 19 novembre 2014, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur le projet.

10. Le 19 décembre 2014, le collège communal de Hannut émet un avis favorable, dont il ressort ce qui suit :

" [...]

Considérant que les travaux ne sont pas conformes aux orientations du schéma de structure communal concernant la densité;

Considérant que le bien était situé, lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, à la carte des aires différenciées, en aire rurale de bâti traditionnel, R.C.U. 4 approuvé par arrêté ministériel du 15 septembre 1995;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme 4 en ce qui concerne l'implantation, gabarit, volumétrie et matériaux et couleurs;

Vu les articles 127, § 3, et 330 du CWATUPE;

Vu l'enquête de publicité qui s'est déroulée du 22 octobre au 05 novembre 2014, à l'issue de laquelle 14 réclamations dont une hors-délai, nous sont parvenues, dont copie en annexe;

Considérant qu'il ressort de ces réclamations les remarques suivantes :

- Le recul important par rapport à la voirie;
- problématique des coulées de boue;
- Gabarit ne s'intégrant pas au niveau de la hauteur, de la profondeur, de la largeur de façade,... mais aussi du point de vue des matériaux utilisés;
- Densité de l'habitat trop élevée pour le village;
- Configuration de la parcelle (trop étroite);
- Vue d'intégration en 3D erronée;
- Mobilité : nombre d'emplacements de parking insuffisants;
- Présence de 12 baies sur un des pignons : vues directes sur les parcelles contiguës qui viennent d'être vendues par le C.P.A.S.;
- Les occupants n'étant que de passage, le contact social sera difficile;
- Caractère d'immeuble à appartements multiples;
- [...]

Considérant qu'en sa séance du 19 novembre 2014 la C.C.A.T.M. a émis un avis favorable par 7 voix pour, 4 voix contre et 2 abstentions libellé comme suit :

«Considérant que dans le cadre du plan d'ancrage, ce projet, introduit par le C.P.A.S., a été retenu afin d'obtenir des subsides de la Région, qu'il s'agit de location de courte durée (3 mois maximum), considérant que ce projet a fait l'objet de 13 réclamations individuelles, que ces réclamations portent essentiellement sur le recul, la profondeur, le gabarit, la hauteur, la densité, les matériaux, le parking et la mobilité, considérant toutefois qu'il s'agit d'un projet relevant de l'utilité publique, considérant en outre que certains membres estiment que les travaux projetés ne relèvent pas d'une bonne intégration dans le cadre bâti, la C.C.A.T.M. émet un avis favorable par 7 voix pour, 4 voix contre et 2 abstentions»;

Considérant que la création de ces 3 logements fait partie du plan d'ancrage communal 2012-2013 visant à accroître le parc locatif réservé aux logements publics et avalisé par le Ministre de tutelle;

Considérant que la demande porte sur trois logements de transit; que la rotation des occupants n'excédera pas les 6 mois; que dès lors les craintes de nuisances ne sont pas justifiées;

Considérant que pour éviter les immeubles de type «ghetto», il convient d'intégrer ces logements en zone rurale afin de rencontrer cet objectif;

Vu l'article 127 du CWATUPE;

A l'unanimité;

ARRETE :

Article unique : le collège communal émet un avis favorable sur le projet et ses dérogations".

11. Le 21 janvier 2015, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 30 avril 2015, le C.P.A.S. de Hannut demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure en estimant que le moyen unique était fondé et que l'affaire pouvait être examinée au terme de débats succincts;

Considérant que les parties requérantes prennent un moyen unique de la violation "des articles 127, §§ 1 et 3 du Code wallon du 14 mai 1984 de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation du principe d'équité, de diligence et de l'obligation de motivation matérielle en tant que principes généraux de bonne gouvernance";

qu'elles font valoir, qu'en vertu de l'article 127, § 3, du CWATUPE, un permis d'urbanisme ne peut être accordé en s'écartant d'un plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.), d'un R.C.U. ou d'un plan d'alignement qu'à la double condition que la demande ait été soumise à enquête publique et qu'elle, soit respecte, soit structure, soit recompose, les lignes de force du paysage; qu'elles constatent qu'en l'espèce, le projet litigieux s'écarte des orientations du S.S.C. en ce qui concerne la densité et du R.C.U. quant à l'implantation, au gabarit, à la volumétrie, et aux matériaux et couleurs; qu'elles estiment que l'acte attaqué se limite, pour justifier ces dérogations, à faire sienne et reproduire la motivation des demandes formulées par le bénéficiaire du permis dans le rapport des actes et travaux et celle de l'avis du collège communal; qu'elles dégagent de ces motivations que la demande de dérogation est dictée par le souhait du C.P.A.S. de réaliser un certain nombre de maisons de transit, ce qui est incompatible avec la composition des lieux, notamment les caractéristiques spécifiques de la parcelle à bâtir (largeur limitée du côté rue); qu'elles constatent que la demande s'appuie sur l'objectif visé d'intérêt général en application du plan d'ancrage communal 2012-2013 et sur les caractéristiques de la parcelle, mais ne décrit pas les lignes de force du paysage concernées, ni n'analyse et ne motive comment la demande respecte, structure ou recompose ce paysage; qu'elles soulignent que la demande n'est pas appréciée au regard de sa compatibilité avec la composition des lieux, dont leur future habitation, laquelle a été considérée par le fonctionnaire délégué comme fixant "la norme pour les autres bâtisseurs" dans son avis du 16 avril 2014; qu'elles en concluent que l'acte attaqué viole l'article 127, § 3, du CWATUPE, ainsi que l'obligation de motivation formelle et matérielle et le principe de diligence comme principe général de bonne gouvernance; qu'elles ajoutent qu'il en est d'autant plus ainsi que des réclamations ont été introduites durant l'enquête publique, ce qui imposait de ne pas se limiter à

faire sienne l'argumentation relative aux dérogations déposée à l'appui de la demande de permis;

Considérant que la partie adverse rappelle la teneur de la demande de dérogation de la partie intervenante; qu'elle note que l'auteur de l'acte attaqué indique qu'il fait sienne la motivation de la partie intervenante et du collège communal et rappelle ensuite le prescrit de l'article 1er, § 1er, du CWATUPE, dont elle entend faire application; qu'elle considère que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi les dérogations ont été accordées et qu'en application de l'article 1er du CWATUPE, il a été considéré que ces dérogations répondaient aux exigences de l'article 127, § 3, du CWATUPE; qu'elle considère qu'il en est de même pour les réclamations introduites, que la partie adverse a synthétisées dans l'acte attaqué;

Considérant que la partie intervenante expose une argumentation analogue à celle de la partie adverse; qu'elle ajoute que le S.S.C. n'étant qu'un document à valeur indicative (C.E., arrêt B.V.B.A. GEBROEDERS PIECK, n° 177.008 du 22 novembre 2007; C.E., arrêt ARCQ et consorts, n° 173.556 du 16 juillet 2007; C.E., arrêt RAZE et consorts, n° 164.590 du 9 novembre 2006), il n'a pas de valeur réglementaire en manière telle qu'il est toujours possible pour l'autorité compétente de s'en écarter lors de l'examen de la demande de permis d'urbanisme pour autant que la motivation soit adéquate (C.E., arrêt LEROI et consorts, n° 223.463 du 14 mai 2013; C.E., arrêt STICHTING MAHARISHI GLOBAL FINANCING RESEARCH, n° 222.828 du 12 mars 2013); qu'elle estime que l'acte attaqué est adéquatement motivé en ce que la partie adverse fait siens les arguments de la partie intervenante et décide de s'écarter du nombre maximal de logements prévu par le S.S.C. (3 logements au lieu de 2,8 au maximum) au regard de la superficie de la parcelle et dans la mesure où la construction concerne des logements de transit, d'utilité publique, qui causent, par nature, des nuisances moindres;

qu'elle estime que l'acte attaqué, dont elle reproduit certains considérants, permet de comprendre en quoi le projet s'intègre aux lignes de force du paysage du point de vue des prescriptions arrêtées dans le R.C.U. en application des articles 78 et 76 du CWATUPE, et non, comme le souhaiteraient les parties requérantes, in abstracto par référence au plan de secteur, dans la mesure où le projet lui est conforme, s'agissant de prendre position en ce qui concerne l'étroitesse de la parcelle, la nécessité d'un recul suffisant, l'implantation du projet par rapport à l'immeuble voisin en cours de construction, son volume et son gabarit, sa surface et son ensoleillement; qu'elle soutient que si l'expression "lignes de force du paysage" n'est pas reprise dans l'acte attaqué, celui-ci analyse à suffisance la composition des lieux au regard des

dérogations sollicitées; qu'elle souligne que le bâtiment projeté aura une hauteur sous corniche de 7 mètres (façade arrière) à 8 mètres (côté rue), tandis que la hauteur au faîte est de 13,50 mètres, ce qui correspond, à son estime, au gabarit de bon nombre d'immeubles existants dans la rue de Houtain; qu'elle évoque une habitation située en face de sa parcelle et une grange voisine, sachant que le projet litigieux est implanté au maximum sur la limite gauche (vers la grange) afin de laisser un dégagement latéral maximum par rapport à la parcelle voisine;

qu'elle soutient que le fait pour l'acte attaqué de s'approprier la motivation de la demande de dérogation n'est pas critiquable, dès lors que celle-ci est reproduite dans l'acte attaqué, que la partie adverse énonce clairement y adhérer et que ces justifications reposent sur des éléments de fait avérés; qu'elle s'autorise de l'arrêt VANGERMEE, n° 229.598 du 18 décembre 2014;

qu'elle fait valoir que la partie adverse ne devait pas répondre à toutes les objections émises lors de l'enquête publique, sachant qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation; qu'elle cite notamment l'arrêt Commune de Braine-l'Alleud, n° 228.805 du 20 octobre 2014; que, du reste, elle estime que certaines remarques exposées lors de l'enquête publique manquent de pertinence (toutes les cotes figuraient bien sur les plans, le dossier administratif démontre que deux arrêts de bus sont situés à 200 mètres de part et d'autre du logement,...);

Considérant que la force juridique du S.S.C. est caractérisée par la valeur indicative; que l'autorité peut s'écarter du document à valeur indicative à la condition de le justifier dans une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire sur la base de circonstances particulières de la cause; que le S.S.C. exprime donc le sens que doit avoir en principe la décision ultérieure qui s'inscrit dans son champ d'application; que si ce principe ne s'imposait pas de manière effective, on ne comprendrait pas que le législateur ait consacré tant de soins à l'élaboration et à la modification du S.S.C. ainsi qu'à l'évaluation de ses effets;

Considérant que lorsque les autorités administratives souhaitent s'écarter du S.S.C. en vigueur, elles doivent s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision; qu'en d'autres termes, le S.S.C. présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate, laquelle est fonction de la rigueur des exigences du S.S.C.;

Considérant par ailleurs, que l'article 127 du CWATUPE est libellé comme suit :

" § 1er. Par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 109, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué :

1° lorsqu'il est sollicité par une personne de droit public;

[...]

Le Gouvernement arrête :

1° la liste des personnes de droit public au présent paragraphe;

[...]

§ 3. Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la condition obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1er, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1er, alinéa 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement";

Considérant que l'article 274, 3°, du CWATUPE reprend les centres publics d'action sociale comme étant des personnes morales au sens de l'article 127 du même dispositif;

Considérant qu'une application correcte de l'article 127, § 3, du CWATUPE requiert que l'autorité ait d'abord une perception exacte des lignes de force du paysage, qu'elle se représente ensuite l'impact du projet sur celles-ci et qu'elle établisse enfin la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose;

Considérant qu'en l'espèce, les parties requérantes ne remettent pas en cause l'organisation de l'enquête publique, mais concentrent leurs critiques sur la motivation de l'acte attaqué en ce qui concerne les dérogations accordées aux prescriptions du S.S.C. et R.C.U.; qu'elles ne contestent pas non plus la dérogation accordée au règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) de la Hesbaye et sa motivation;

Considérant que le S.S.C. de la ville de Hannut suggère, pour la zone d'habitat à densité moyenne, une densité recommandée de 20 logements par hectare, une densité minimale de 15 logements/hectare et une densité maximale de 250 (lire : 25) logements/hectare; que la densité recommandée est définie comme étant "une valeur guide, à savoir une norme de référence"; qu'il ressort ainsi du S.S.C. que les densités proposées doivent s'apprécier avec une certaine souplesse par l'autorité compétente;

Considérant que l'acte attaqué motive comme suit la décision de permettre l'écartement de la directive indicative du S.S.C. en ce qui concerne la densité du projet :

" Considérant que le projet s'écarte des orientations du schéma de structure communal en ce qui concerne la densité;

[...]

Considérant que le demandeur motive le projet comme suit dans le rapport des actes et travaux :

«Actes et travaux projetés :

Construction de trois logements de transit à Grand-Hallet. L'immeuble est composé de trois appartements : au rez-de-chaussée, un appartement 4 chambres; à l'étage, un duplex de 2 chambres et un duplex de 3 chambres.

Demande de dérogation :

Schéma de structure communal :

Le schéma de structure communal recommande 20 logements par hectare avec un minimum de 15 et un maximum de 25. La parcelle qui nous occupe présente une superficie de 1.122,81 m². Cette parcelle est donc susceptible de recevoir maximum 2,8 logements. Nous demandons donc une dérogation au schéma de structure communal afin de construire 3 logements sur la parcelle. En effet, il s'agit ici de la construction de logements de transit pour le C.P.A.S. de Hannut. Ces logements sont d'utilité publique.

[...]».

[...];

Considérant que l'avis du collège communal précise, notamment, ce qui suit :

«Considérant que la création de ces 3 logements fait partie du plan d'ancrage communal 2012-2013 visant à accroître le parc locatif réservé aux logements publics et avalisé par le Ministre de tutelle;

Considérant que la demande porte sur trois logements de transit; que la rotation des occupants n'excédera pas les 6 mois; que dès lors les craintes de nuisances ne sont pas justifiées;

Considérant que pour éviter les immeubles de type 'ghetto', il convient d'intégrer ces logements en zone rurale afin de rencontrer cet objectif»;

Considérant que je fais mienne la motivation du demandeur et du collège communal;

[...]";

Considérant que l'acte attaqué indique précisément les motifs pour lesquels la partie adverse admet que le projet s'écarte de la directive indicative du S.S.C. relative à la densité recommandée de 20 logements/hectare; qu'en effet, la partie adverse y expose qu'elle fait sienne les motivations de la partie requérante et

du collège communal de la ville de Hannut dont il ressort que le projet porte sur la construction de logements de transit et que la création de ces trois logements fait partie du plan d'ancrage communal 2012-2013 visant à augmenter le parc locatif réservé aux logements publics; qu'il n'est pas prétendu par les parties requérantes que ces motifs seraient inexacts en fait et seraient dénués de pertinence en droit; que sur ce point, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que l'acte attaqué précise ce qui suit en ce qui concerne la demande de dérogation aux prescriptions littérales du R.C.U. :

" Considérant que le projet s'écarte du règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 15/09/1995 pour les motifs suivants : implantation, gabarit/volumétrie, matériaux et couleurs;

Considérant que la présente demande peut bénéficier de l'application de l'article 127, § 3, du CWATUPE; que cet article est libellé comme suit :

«Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1er, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1er, alinéa 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement - décret du 20 septembre 2007, art. 16, 2°.»

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127, § 3, du CWATUPE;

[...]

Considérant que le demandeur motive le projet comme suit dans le rapport des actes et travaux :

«[...]

Règlement communal d'urbanisme :

Le R.C.U. prévoit un alignement parallèle ou perpendiculaire à la voirie. Nous demandons une dérogation sur ce point. En effet, étant donné l'étroitesse de la parcelle, il est impossible de construire un bâtiment et respecter les reculs nécessaires si le volume est parallèle ou perpendiculaire à la voirie. Nous demandons à aligner le bâtiment par rapport à l'axe mitoyen. De plus, il serait ainsi parallèle à l'habitation voisine (n° 39).

[...]

Options d'aménagements et parti architectural :

Le projet consiste en la création de 3 logements de transit dans le village de Grand-Hallet. La forme du bâtiment est directement induite par la forme et surtout la faible largeur de la parcelle concernée. En effet, celle-ci ne présente que 14,94 m de largeur. Le bâtiment est donc implanté parallèlement à l'axe mitoyen afin de profiter de la profondeur de la parcelle.

Il est proposé de créer un volume principal intégrant les logements et un volume secondaire dans lequel se trouvent les circulations. Ce volume secondaire contient également une partie des logements afin de diminuer le volume consacré au logement et obtenir un meilleur rapport de gabarits.

Etant donné l'orientation de la parcelle, il est décidé de placer la circulation et les entrées côté nord afin de profiter un maximum de l'ensoleillement dans les logements. Le volume secondaire étant plus petit, l'ensoleillement par les façades suffit. Il est donc décidé de placer le pignon de celui-ci sur l'axe mitoyen. En ce qui concerne le pignon du volume principal, il est placé en recul de l'axe mitoyen afin de permettre son ouverture.

Le volume principal présente une hauteur correspondant à un rez + 2 + toiture. Afin de diminuer la hauteur sous corniche, le 2ème étage est partiellement mansardé. Etant donné la profondeur du bâtiment, cela permet également de limiter la surface du pignon.

Le rez-de-chaussée est situé en hauteur par rapport à la voirie afin de maintenir le terrain naturel. Un renforcement est créé dans le terrain afin de permettre la création de places de parking au niveau de la voirie. Une rampe d'accès est créée vers les logements.

Les matériaux utilisés permettent une parfaite intégration du bâtiment dans son environnement. Le parement est en brique de terre cuite de teinte rouge. La toiture est couverte de tuiles de terre cuite plate de teinte noire. Les châssis sont en PVC de teinte grise. Les garde-corps sont en acier laqué de teinte grise, identique à la teinte des châssis. L'entrée et la circulation sont marquées par un claustra en acier laqué gris, identique aux garde-corps. Celui-ci permet une aération, une amenée de lumière de la cage d'escalier tout en sécurisant celui-ci.

Des plantations seront placées dans les talus. L'aménagement des abords rendra l'ensemble agréable. Pour un aspect pratique, des logettes pour les containers poubelles sera réalisé à proximité de la voirie».

Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un règlement général sur les bâtisses en site rural;

[...]

Considérant que je fais mienne la motivation du demandeur et du collège communal;

Considérant que, par ailleurs, la demande répond à l'article 1er, § 1er du CWATUPE libellé comme suit :

[...]

DECIDE :

Article 1 : Le permis d'urbanisme est octroyé au respect de ce qui suit :

- [...]
- La brique de parement sera de ton brun rouge foncé non nuancé - ton similaire à la maçonnerie pleine des bâtiments traditionnels, et le joint de ton gris moyen à gris foncé;
- La tuile sera de ton gris foncé et mat;

[...]";

Considérant qu'il ne ressort nullement de la motivation formelle de l'acte attaqué que la partie adverse avait une perception suffisamment précise et exacte des lignes de force du paysage dans lequel s'implante le projet litigieux, nécessaires pour lui permettre d'apprécier valablement l'impact du projet sur ces lignes au regard des demandes de dérogation formulées par la demanderesse et, enfin d'arriver à la conclusion que le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose; que force est même de constater que, la motivation formelle ne comporte aucune référence, encore moins précise et concrète, au contexte bâti et non bâti du projet querellé;

Considérant que les explications formulées par la partie intervenante dans sa requête en intervention quant à l'implantation du projet litigieux et au contexte bâti ne sont pas susceptibles de combler les lacunes de la motivation formelle de l'acte attaqué;

Considérant que, pour ces raisons, le moyen est fondé en ce qu'il est pris de la violation de l'article 127, § 3, du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi, précitée du 29 juillet 1991;

Considérant qu'en principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique; qu'il faut et qu'il suffit que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation; qu'autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, une pétition du 4 novembre 2014 signée par 25 riverains expose précisément les critiques formulées à l'encontre du projet litigieux en termes, notamment, d'implantation, de gabarit et volumétrie, et de matériaux et couleurs; que la réclamation du 5 novembre 2014 des parties requérantes comporte également une argumentation à l'encontre du gabarit du projet querellé;

Considérant que l'acte attaqué comporte la motivation suivante en ce qui concerne les réclamations déposées lors de l'enquête publique :

" Considérant que 14 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- problématique d'information durant l'enquête publique;
- non-respect des prescriptions urbanistiques;
- gabarit, proportions, matériaux et typologie de la construction inadéquats;
- immeuble à logements multiples inadapté dans un cadre rural;
- densité d'occupation excessive;
- nombre d'emplacements de parcage insuffisant;
- vues sur propriété voisine et perte d'intimité;
- destination inopportune en zone villageoise;
- problématique de coulées de boue à l'endroit;
- logements à structure horizontale";

Considérant que la suite de la motivation de l'acte attaqué concerne, pour l'essentiel, la motivation des dérogations au S.S.C., au R.C.U. et au R.G.B.S.R. de la Hesbaye;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre, au moins globalement, les raisons pour lesquelles la partie adverse n'a pas estimé devoir suivre ces réclamations en ce qui concerne les critiques précises exposées quant aux dérogations envisagées en termes d'implantation, de gabarit et volumétrie, et de matériaux et couleurs;

Considérant que le moyen est fondé en ce qu'est critiquée la motivation formelle de l'acte attaqué au regard des réclamations déposées lors de l'enquête publique;

Considérant qu'à l'audience, la partie adverse a fait savoir que l'acte attaqué était retiré; qu'invitée à communiquer l'acte de retrait au Conseil d'Etat ainsi que la copie de la notification qui doit être faite au bénéficiaire du permis attaqué, elle est restée en défaut de ce faire; qu'à l'audience, la partie intervenante a déclaré ignorer ledit retrait;

Considérant qu'il y a lieu de statuer sur le présent recours;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier à la conclusion du rapport de l'auditeur;

Considérant que les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros; qu'il y a lieu d'y faire droit,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par le C.P.A.S. de Hannut est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision de la fonctionnaire déléguée du 21 janvier 2015, délivrant un permis d'urbanisme au C.P.A.S. de Hannut autorisant la construction de trois logements de transit sur un bien sis rue de Houtain à Grand-Hallet, cadastré Grand-Hallet, section B, n° 306d.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 400 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-quatre novembre deux mille quinze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
Mme BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

C. BERTIN. M. HANOTIAU.