

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.689 du 7 décembre 2016

A. 211.999/XIII-6939

En cause : **WAUTY** Jean-Luc,
ayant élu domicile chez
Me Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Manage,**
ayant élu domicile chez
Me Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE SAINT-HUBERT,**
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 mars 2014 par Jean-Luc WAUTY qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 23 décembre 2013 par la commune de Manage à Jean-Pierre DEBAISE autorisant la régularisation d'un immeuble de douze appartements sis à Manage, rue Saint-Hubert 4, cadastré section A, n° 94d2;

Vu la requête introduite le 30 avril 2014 par laquelle l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SAINT-HUBERT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 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. DELVAL, 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 lettres valant dernier mémoire des parties requérante et intervenante ainsi que de la première partie adverse et la lettre valant demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 13 septembre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 novembre 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me R. DEUTSCH, loco Me A. della FAILLE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me C. DELFORGE, loco Me O. JADIN, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me J. DAVILA, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire depuis 2004 d'un immeuble sis à Manage, avenue Emile Herman, n° 16. L'acte attaqué concerne un immeuble de douze appartements construit sur la parcelle voisine.

Le projet n'était pas conforme au plan communal d'aménagement (P.C.A.) "Quartier de l'Escaille", approuvé par le Roi le 16 juin 1959 et révisé à plusieurs reprises.

Deux permis ont été annulés par les arrêts n° 161.699 du 4 août 1996 et n° 218.698 du 28 mars 2012.

3. Par une délibération du 23 juin 2009, le conseil communal de Manage décide d'abroger le P.C.A. "Quartier de l'Escaille".

Un arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 19 janvier 2011, approuve l'abrogation totale du plan communal d'aménagement P.C.A. "Quartier de l'Escaille", de Manage et des arrêtés qui ont révisé ce plan.

Cet arrêté est publié par extrait au Moniteur belge du 4 février 2011.

4. Par un courrier du 11 février 2013, la seconde partie adverse conseille au promoteur d'introduire, auprès de sa commune, une nouvelle demande de permis d'urbanisme à la suite de l'arrêt n° 218.698 du 28 mars 2012 précité, en tenant compte de l'abrogation du P.C.A. et du fait que "l'immeuble tel que réalisé s'écarte de manière significative des plans déposés au dossier".

5. Le 18 juin 2013, le promoteur introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Le rapport de l'auteur du projet mentionne notamment ce qui suit :

" Implantation

Le bâtiment se situe, au plan de secteur, en zone d'habitat, et selon le «règlement» communal, dans une aire d'habitat urbain à forte densité. L'implantation est conforme aux prescriptions reprises dans le document de référence avec la particularité qu'une servitude pour cabine électrique empêche le raccord à front de rue côté cimetière.

Les volumes ont 12 m de profondeur et leur agencement en forme de U avait été retenu au moment de l'étude afin de rappeler certaines maisons dites de maître et situées le long de l'avenue Emile Herman, ainsi que l'ancienne brasserie voisine dont les constructions dépassent largement celle du bâtiment concerné par la présente demande.

Volumétrie

La volumétrie environnante a inspiré la construction car la hauteur sous corniche est celle de la maison adjacente, exception faite du volume secondaire qui constitue un accident dans le gabarit général, la profondeur des volumes est de 12 m [...] et le volume le plus en retrait ou volume principal a été éloigné de 3 m des parcelles voisines".

6. Dans un courrier adressé au collège communal le 10 juillet 2013, le promoteur signale notamment que depuis l'arrêt du Conseil d'Etat "le document de référence a été abrogé et remplacé par le Guide d'Urbanisme Local et dès lors, les dérogations accordées par le Ministre ne s'avèrent plus nécessaires".

7. Lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 août au 3 septembre 2013, le conseil du requérant fait part de l'opposition de ce dernier en raison des nuisances et des troubles que le projet va causer et précise que le gabarit ne s'inscrit pas dans le bâti immédiat existant, qu'un problème évident de vues directes et de perte d'intimité se pose ainsi que des difficultés de circulation et de parking.

8. Le 26 septembre 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) estime que "les actes et les travaux réalisés peuvent être régularisés considérant que le P.C.A. de l'Escaille a été abrogé".

9. Par un courrier du 8 novembre 2013, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué. Ce courrier contient une précision et une question : "Il s'agit d'un dossier de régularisation à la suite d'un courrier adressé à Monsieur DEBAISE par le Ministre Philippe HENRY; cependant l'article 155, § 6, du CWATUPE ne doit-il pas être appliqué ?".

10. Le 23 décembre 2013, le collège communal de Manage délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que M. Jean-Pierre DEBAISE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue St-Hubert, 4 à [...] Manage (Fayt-lez-Manage) cadastré section A n° 94 d2, et ayant pour objet : régulariser un immeuble de 12 appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 12/07/13 et qu'un accusé de réception a été établi en date du 06/08/13;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté en fond de parcelle au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est repris en zone d'habitat urbain à moyenne densité au schéma de structure;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : sur base de l'article 330, 2°, le

bâtiment faisant plus de 15 m et dépassant de plus de 4m les constructions voisines;

Considérant qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué n'a pas été envoyée au Collège communal dans les 35 jours de sa demande; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après a(ont) été consulté(s) :

- Service Incendie de La Louvière : avis favorable conditionnel daté du 22/08/13 - n° de dossier SRI 6731/2013-743;
- C.C.A.T.M. : avis sollicité en date du 26/09/2013 est favorable;

Considérant tout l'historique du dossier;

Considérant que c'est à la demande du Ministre Henry que Monsieur Debaise a introduit un dossier de régularisation (voir courrier du 11/02/2013);

Considérant que le PCA de l'Escaille a été abrogé;

Considérant qu'il s'agit d'une situation de fait;

Considérant le rapport de l'auteur de projet;

Considérant que le projet nécessite une enquête publique sur base de l'article 330, 2°, le bâtiment faisant plus de 15 m et dépassant de plus de 4 m les constructions voisines;

Considérant que l'enquête a été réalisée du 19/08/2013 au 03/09/2013 et a fait l'objet d'une réclamation;

Considérant la contestation formulée par le Conseil de Mr et Mme Wauty-Maess dans le courrier nous parvenu le 30/08/2013 :

- « gabarit trop imposant, problème de vues directes et de perte d'intimité pour les voisins»;
- « problème de circulation et bruit compte tenu du caractère déjà dense du trafic existant à cet endroit»;

Considérant qu'après examen des plans lesdites baies sont situées à plus de 3 mètres de la limite mitoyenne et sont donc conformes au Code Civil;

Vu l'avis de la CCAT du 26/09/2013 motivé comme suit :

- « la plupart des membres sont d'accord sur la régularisation, le permis ayant d'ailleurs déjà été octroyé et les travaux commencés à ce moment»;

Attendu qu'une étude d'incidence n'est pas requise au vu du contexte environnemental et de la destination de la zone;

Compte tenu des éléments, les actes et travaux réalisés peuvent être régularisés considérant que le PCA de l'Escaille a été abrogé;

Avis favorable sur la régularisation à condition de respecter les prescriptions reprises dans le rapport du SILL;

[...]"

Considérant que la première partie adverse oppose à la requête une fin de non-recevoir; qu'elle conteste l'intérêt du requérant en faisant valoir que, dans le cadre de l'action judiciaire introduite, il a renoncé à la remise en pristin état du bien et qu'il ne sollicite qu'une indemnisation financière du dommage qu'il estime avoir subi et subir encore; qu'elle en infère que la demande actuelle d'annulation n'a pour but que de faciliter son indemnisation financière, ce que la jurisprudence n'admet pas;

Considérant que la seconde partie adverse ne conteste pas la recevabilité de la demande et que la partie intervenante se réfère sur le point à la sagesse du Conseil d'Etat;

Considérant qu'en sa qualité de voisin immédiat de l'immeuble autorisé, le requérant a un intérêt à l'annulation de l'acte qui en régularise la construction; que la circonstance qu'il poursuit parallèlement la réparation de son préjudice ne lui fait pas perdre cet intérêt; qu'il n'est pas établi, en effet, que son intérêt à agir en annulation tient exclusivement à la perspective d'une indemnisation; que l'éventuelle annulation de l'acte attaqué peut lui procurer un avantage, en ce que, l'administration devra à nouveau statuer sur la demande et peut-être refuser le permis ou le délivrer à d'autres conditions;

Considérant que la fin de non-recevoir est écartée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen "de l'illégalité de l'arrêté ministériel du 19 janvier 2011 approuvant l'abrogation du plan communal d'aménagement dit «quartier de l'Escaille», de la violation des articles 57ter et 52 du CWATUPE [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie], de la violation de l'article 159 de la Constitution et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs";

qu'il précise que l'arrêt n° 218.698, du 28 mars 2012, a estimé "tant que le plan demeure en vigueur, cette situation n'est pas de nature à justifier un permis incompatible avec les options de ce plan auxquelles l'article 113 ne permet pas de déroger";

qu'il critique l'abrogation en ce que, en violation de l'article 52 du CWATUPE, ni l'arrêté ministériel ni la décision du conseil communal n'est motivé, si bien qu'il est impossible de savoir pourquoi ce plan communal a été abrogé;

qu'il ajoute que la seule motivation de l'acte attaqué se borne à la situation de fait de l'abrogation du plan communal, si bien qu'après l'écartement de cette abrogation, le permis de régularisation est sans motivation et doit être annulé;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la première partie adverse fait d'abord valoir que dans la mesure où le requérant n'a pas introduit de recours en annulation contre "l'arrêté ministériel abrogeant le plan communal d'aménagement litigieux" et que le problème de motivation vanté n'est pas d'ordre public, il n'est pas fondé à requérir l'application de l'article 159 de la Constitution et qu'il en est d'autant plus ainsi que "l'arrêté ministériel abrogeant le plan communal" a fait l'objet d'une publicité importante, soit une publication au Moniteur belge, un avis de la commune et une publication aux valves de la commune;

qu'elle relève ensuite que la critique de l'absence de motivation n'est basée que sur la publication au Moniteur belge alors que cet acte n'y a été publié que par extrait;

qu'elle expose que l'acte contient un texte entier et que, dès lors, le moyen manque en fait et en droit;

qu'elle ajoute qu'il en est d'autant plus ainsi que le requérant n'a rien fait pour obtenir des renseignements complémentaires concernant la délibération du conseil communal ou l'intégralité de l'arrêté ministériel;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse relève que le requérant se réfère, à l'appui de son premier moyen, à la publication par extrait au Moniteur belge de l'arrêté ministériel approuvant l'abrogation du plan communal d'aménagement; que, pour sa part, elle reproduit toute la motivation de l'acte d'approbation de l'abrogation et estime que le requérant n'établit pas que cette motivation est inadéquate ou insuffisante de sorte que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que, dans le mémoire en intervention, l'intervenante estime qu'il est symptomatique de constater que le requérant déduit sa critique de l'absence de motivation formelle du seul extrait de l'arrêté, tel que publié au Moniteur belge; qu'elle observe, avec la seconde partie adverse, que l'arrêté est bien plus motivé que cet extrait et que l'article 52 du CWATUPE n'impose pas qu'il soit publié in extenso; qu'elle précise qu'il n'appartient pas au requérant de tenter, par le biais de son mémoire en réplique, de combler les lacunes de sa requête alors qu'il eût pu connaître, depuis longtemps déjà, et notamment par le biais de la législation relative à la transparence administrative, le contenu de cet arrêté; qu'elle ajoute que la motivation formelle dudit arrêté permet de constater que celui-ci répond

adéquatement à l'article 57ter du CWATUPE; qu'elle prétend que c'est la disparition de l'enjeu territorial que présentait le plan communal qui justifie son abrogation et que les motifs de la délivrance de l'acte attaqué se situent avant tout dans le dépôt de la demande de permis d'urbanisme et la compétence d'ordre public conférée au collège communal pour en connaître;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant précise qu'il n'a pas introduit de recours en annulation contre "l'acte abrogeant" le plan communal parce qu'il n'en avait pas connaissance, que l'avis n'a été affiché que 5 jours ouvrables aux valves de la commune, que l'arrêté ministériel n'a été publié que par extrait au Moniteur belge, qu'il n'en a pas été fait état dans la procédure qui a donné lieu à l'arrêt du 28 mars 2012 et que, n'ayant pas eu connaissance en temps utile de cet arrêté, il ne peut lui être reproché d'invoquer, dans le cadre de la présente procédure, l'article 159 de la Constitution;

qu'il estime que la décision prise par la commune de Manage le 23 juin 2009 n'est elle-même nullement motivée puisque la première partie adverse produit un avis datant du 25 juin 2009 et donc postérieur à la délibération du conseil communal; qu'il soutient qu'une motivation a posteriori n'est pas admissible; qu'il affirme ignorer comment la population et lui-même auraient pu prendre connaissance de cet avis qui n'est pas public et que la publication par extrait au Moniteur belge est en totale contradiction avec l'article 52 du CWATUPE; qu'il ajoute que l'avis qui aurait été affiché à la commune n'en dit pas plus sur la motivation de la décision et ne donne au public que la possibilité de prendre connaissance de l'arrêté ministériel et nullement de l'avis reprenant la motivation de la commune;

Considérant que l'article 52 du CWATUPE dispose comme suit :

- " §1^{er}. Par arrêté motivé, le Gouvernement approuve ou refuse le plan communal d'aménagement. Le Gouvernement peut subordonner son approbation à la production d'un plan d'expropriation.
- § 2. L'arrêté du Gouvernement est pris dans un délai de soixante jours prenant cours le jour de la réception du dossier complet par le fonctionnaire délégué. Ce délai peut être prorogé, une seule fois, de trente jours, par arrêté motivé.

A défaut de l'envoi de l'arrêté du Gouvernement au collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, le collège des bourgmestre et échevins peut, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, adresser un rappel au Gouvernement.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours prenant cours à la date de dépôt à la poste de la lettre recommandée contenant le rappel, le collège des bourgmestre et échevins n'a pas reçu l'arrêté du Gouvernement, le plan communal d'aménagement est réputé approuvé, à l'exception du plan

d'expropriation éventuel qui l'accompagne. Toutefois, si le plan communal d'aménagement déroge au plan de secteur, il est réputé refusé.

- § 3. Est publié au Moniteur belge, à l'initiative de la partie concernée la plus diligente, soit l'arrêté du Gouvernement, soit l'avis par lequel le collège des bourgmestre et échevins constate l'approbation tacite du plan communal d'aménagement, soit l'avis par lequel il est constaté que le plan est réputé refusé.

Dans les dix jours de la publication au Moniteur belge, une expédition du plan communal d'aménagement approuvé est adressée au collège des bourgmestre et échevins ainsi qu'au fonctionnaire délégué.

Le public est invité à prendre connaissance du plan communal d'aménagement, de la déclaration environnementale et, le cas échéant, de la décision du conseil communal ainsi que des avis visés à l'article 50, § 2, alinéa 3, et à l'article 51, § 4, alinéa 1^{er} à la maison communale. Le public est informé suivant les modes visés à l'article 112 de la nouvelle loi communale [...]"

Considérant que l'article 57ter du CWATUPE relatif à l'abrogation du plan communal d'aménagement dispose comme suit :

- " Soit d'initiative ou soit dans le délai qui lui est imposé par le Gouvernement, le conseil communal peut décider l'abrogation, en tout ou partie d'un plan communal d'aménagement :

- 1° soit lorsqu'il est approuvé avant l'adoption définitive du ou des plans de secteur incluant le périmètre de ce plan;
- 2° soit lorsqu'il est établi que les enjeux et les options qui avaient conduit à l'adoption du plan ont été rencontrés par la réalisation des infrastructures de communication ou de l'aménagement des zones constructibles.

Pour autant qu'elles ne s'écartent pas du plan de secteur, l'abrogation d'un plan communal d'aménagement emporte l'abrogation de l'ensemble de ses révisions, en ce compris lorsque celles-ci ont été approuvées postérieurement à l'adoption définitive du plan de secteur incluant le périmètre de ce plan.

L'article 52 est applicable à la décision d'abrogation du plan communal d'aménagement.";

Considérant qu'il est admis, depuis la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 (article 23), que l'arrêté par lequel le pouvoir exécutif approuve un plan communal d'aménagement est publié au Moniteur belge par extrait; qu'il n'est pas établi que l'article 52 du CWATUPE qui ne contient plus la précision que la publication a lieu par extrait se soit écarté de cet usage;

Considérant qu'il en va de même s'agissant de l'arrêté par lequel le Gouvernement approuve l'abrogation du plan communal;

Considérant, partant, que la publication par extrait de l'arrêté ministériel du 19 janvier 2011 est valable et que la requête ne critique pas la publication communale; que, dans le mémoire en réplique, le requérant ne critique pas la publication communale, qu'il se borne à l'évoquer au conditionnel;

Considérant que la délibération du conseil communal et l'arrêté ministériel qui approuve cette délibération sont produits par les parties adverses dans les dossiers administratifs;

Considérant que l'article 19 du CWATUPE établit que le Gouvernement "confère force obligatoire au plan de secteur et au plan communal d'aménagement"; qu'il s'ensuit que l'arrêté par lequel l'exécutif approuve le plan communal "ne se limite pas à vérifier si le plan n'est pas contraire à la loi ou à l'intérêt général" et qu'il fait sortir à ce plan des effets réglementaires (C.E., 7 janvier 1987, DI MEO, n° 27.314);

Considérant qu'il en va de même s'agissant de l'arrêté par lequel le Gouvernement approuve l'abrogation du plan communal et qui met fin à ces effets réglementaires;

Considérant que la délibération communale qui abroge le plan communal et l'arrêté d'approbation ont une nature réglementaire et qu'un moyen incident peut être pris de leur illégalité sans limitation de délai;

Considérant que la délibération communale qui abroge le plan communal et l'arrêté d'approbation contiennent des motifs que le requérant ne critique ni dans la requête, ni dans son mémoire en réplique rédigé après la consultation des dossiers administratifs;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen "de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du décret organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne du 11 septembre 1985";

que le requérant expose que l'acte attaqué n'est motivé qu'au regard de l'abrogation du plan communal d'aménagement et estime cette motivation insuffisante puisqu'il n'est fait aucune référence aux critères du bon aménagement des lieux; qu'il soutient que le permis attaqué a été délivré sous le poids des faits accomplis et que cela ressort du motif où l'autorité se rallie à l'observation de la C.C.A.T.M. selon laquelle

"la plupart des membres sont d'accord sur la régularisation, le permis ayant été déjà octroyé et les travaux commencés à ce moment"; qu'il ajoute que ne constitue pas davantage une motivation la référence à "tout l'historique du dossier"; qu'il fait encore valoir que l'autorité n'explique pas les raisons pour lesquelles elle n'a pas pris en considération les remarques du requérant formulées lors de l'enquête publique notamment en matière de mobilité et de perte d'intimité; qu'il note que l'acte attaqué se borne à évoquer les vues directes en se référant au Code civil alors que, selon lui le respect des prescriptions du Code civil n'établit pas qu'il n'y a dans son chef aucune perte d'intimité déraisonnable;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la première partie adverse constate que la violation du décret du 11 septembre 1985 "organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement" ne fait l'objet d'aucun développement si bien que cette critique manque en manque en droit;

qu'elle écrit ne pas percevoir l'utilité de reprendre en détail l'historique du dossier dans la mesure où la troisième demande de permis est radicalement différente des deux précédentes en raison de l'abrogation du plan d'aménagement communal; qu'elle soutient qu'il n'est pas nécessaire de répondre systématiquement à chaque critique émise lors de l'enquête publique, notamment celle concernant le trafic et le parking, dans la mesure où le requérant ne vante aucun élément concret alors que le bâtiment litigieux était déjà construit; qu'elle prétend que le seul argument soulevé qui pouvait révéler une certaine pertinence était le problème de vue directe auquel il a été répondu par un renvoi à la conformité du projet au Code civil, qu'un tel renvoi est suffisant puisque le permis est délivré sous la réserve du droit des tiers, que le Code civil a tenu compte des intérêts des uns et des autres en retenant des distances entre les propriétés voisines à partir desquelles le législateur a jugé les éventuelles nuisances raisonnables pour la vie en commun; qu'elle conteste aussi que le permis ait été délivré sous le poids des faits accomplis et reproche au requérant d'interpréter erronément la phrase de l'avis de la C.C.A.T.M. par laquelle elle voulait simplement rappeler qu'elle avait déjà précédemment marqué son accord sur le projet;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse fait valoir que l'autorité qui statue sur recours n'est pas tenue de répondre point par point à tous les arguments qui ont été évoqués dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande et qu'il suffit qu'elle expose dans l'acte les raisons de bon aménagement des lieux qui la conduisent à statuer dans un sens déterminé;

qu'elle relève par rapport aux problèmes de perte d'intimité et de vues directes que les baies sont situées à plus de 3 mètres de la limite mitoyenne et sont dès lors conformes au Code civil, que le requérant n'établit pas pourquoi l'accès à l'immeuble serait problématique ou que des difficultés seraient à redouter en terme de circulation sur la voirie publique;

qu'elle note enfin que le moyen manque en droit en ce qu'il invoque la violation du décret du 11 septembre 1985;

Considérant que l'intervenante expose que le moyen manque en droit en ce qu'il est pris de la violation du décret du 11 septembre 1985 qui a été abrogé par le décret du 27 mars 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement;

qu'elle prétend que l'acte attaqué n'est pas motivé exclusivement par référence à l'abrogation du plan communal d'aménagement, mais que la motivation renvoie en premier lieu aux antécédents du dossier, que, de la sorte, l'acte attaqué est motivé par référence aux précédents permis qui n'ont été annulés qu'en raison des dérogations insuffisamment justifiées au plan communal d'aménagement et que "[c]ette seule référence à l'historique du dossier dont la partie requérante n'est autre que l'auteur principal, suffit à justifier l'acte entrepris";

qu'en ce qui concerne les remarques formulées par le requérant lors de l'enquête publique, elle affirme que l'autorité n'a pas à répondre à toutes les remarques formulées lors de l'enquête publique, mais seulement aux remarques précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier; qu'elle observe que les remarques relatives à la circulation et au parking ne sont corroborées par aucun élément du dossier, que la seule remarque qui peut s'avérer précise et dont l'exactitude est corroborée par le dossier est celle relative aux vues prétendument directes vers son immeuble et qu'il y est clairement répondu dans l'acte attaqué, que le fait que cette réponse ne convienne pas au requérant ne relève pas d'un problème de motivation formelle sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation ce qu'il ne fait pas;

qu'elle précise que la seule phrase de l'avis de la C.C.A.T.M. ne suffit pas à démontrer que la position de la partie adverse aurait été biaisée par le poids du fait accompli et que le requérant confond, tout au plus, l'examen de la prise en compte de la situation de fait auquel la partie adverse est tenue et l'inflexion de sa position par le poids du fait accompli;

qu'elle conclut que le requérant reste en défaut de démontrer que la position de la partie adverse aurait été viciée et que le permis attaqué n'aurait pas été accordé sur la base de la conception que la partie adverse se fait du bon aménagement des lieux;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant se réfère aux termes de sa requête;

Considérant que le moyen vise le décret wallon du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; que ce décret a été totalement abrogé par le décret du 7 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'Environnement; que, en outre, le moyen ne contient aucun développement pris de la violation par l'acte attaqué du système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement; que, sur ce point, le moyen est irrecevable;

Considérant que, 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 d'une décision doit permettre aux intéressés de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

que, lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de révéler que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'a pas été influencée par le poids du fait accompli;

que, s'agissant d'une demande de permis de régularisation, il appartient à l'autorité de prendre position sur le droit applicable et de privilégier celles des règles, antérieures ou actuelles, qui permettent la régularisation, conformément à l'article 155, § 6, du CWATUPE;

que si l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'adoption d'un permis d'urbanisme, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que la partie adverse doit examiner le projet notamment par rapport au bon aménagement des lieux compte tenu de la situation créée par l'abrogation du P.C.A. "quartier de l'Escaille"; qu'un renvoi à la motivation des permis précédents n'est pas pertinent pour deux raisons : il n'est plus question de déroger à ce plan communal et la motivation de ces permis a été annulée en même temps que ceux-ci qui ont donc disparu de l'ordonnancement juridique;

Considérant qu'au cours de l'enquête publique, le requérant a fait valoir ce qui suit :

" Tout d'abord, en ce qui concerne le gabarit de l'immeuble, force est de constater que celui-ci ne s'intègre pas au contexte bâti immédiat existant et notamment à l'habitation de mes clients.

En effet, alors que leur immeuble, ainsi que ceux directement avoisinant, correspondent à des maisons unifamiliales d'un certain gabarit, l'immeuble à régulariser est quant à lui un immeuble composé d'un rez-de-chaussée et de 3 étages comprenant 12 logements.

Force est de constater que, de par ses caractéristiques architecturales et sa destination, l'immeuble envisagé est manifestement incompatible avec un bon aménagement des lieux et ne s'intègre pas au cadre bâti immédiat existant";

Considérant que la critique ainsi exposée n'est pas relative aux vues; que le permis accordé ne comporte aucune motivation par rapport à celle-ci; que, par conséquent, il n'est pas adéquatement motivé;

Considérant, en outre, que l'autorité ne révèle pas par une motivation scrupuleuse qu'elle s'est affranchie du poids du fait accompli;

Considérant que le moyen est partiellement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 23 décembre 2013 par le collège communal de Manage à Jean-Pierre DEBAISE pour la régularisation d'un immeuble de douze appartements à Manage, rue Saint-Hubert 4, cadastré section A n° 94d2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros 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 sept décembre deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

S. GUFFENS.