

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 237.428 du 21 février 2017

A. 217.611/XIII-7499

En cause : **la Commune de Neupré,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Jean-Louis GILISSEN, avocat,
 rue Collard Trouillet 45 - 47
 4100 Seraing,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **BARBASON** Mathieu,
2. **LEROI** Stéphanie,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Jean-Pierre LEROI, avocat,
rue des Buissons 81
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 24 novembre 2015, la commune de Neupré demande l'annulation de la décision du 29 septembre 2015 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie de la Région Wallonne, qui octroie un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale et d'un carport à Mathieu BARBASON et Stéphanie LEROI, rue des Buissons, 70 à Liège sur un bien sis à Neupré, rue Strivay, cadastré 2^{ème} division, section C, n° 520e.

II. Procédure

Par une requête introduite le 30 décembre 2015, Mathieu BARBASON et Stéphanie LEROI demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 5 février 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 5 janvier 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} février 2017 à 10 heures et les parties ont été informées que celle-ci serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Tanguy KELECOM, loco M^e Jean-Louis GILISSEN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme au présent arrêt.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. En février 2015, Mathieu BARBASON et Stéphanie LEROI, parties intervenantes, introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de

l'administration communale de Neupré ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale et d'un car-port sur la parcelle située dans la section de commune de Plainevaux, rue Strivay, cadastré 2^{ème} division, section C, n° 520e.

Le bien est localisé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège, adopté par arrêté ministériel du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Il est également situé en zone résidentielle au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté par le Conseil communal le 28 mai 1991, et en aire et sous aire zone 1/51 (sous aire d'habitat résidentiel de type lotissement) au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 18 juillet 1991 et révisé par arrêté ministériel du 24 mars 2006.

Le projet comporte des demandes de dérogation au R.C.U.

2. Le 17 avril 2015, la commune de Neupré adresse un accusé de réception de dossier complet aux parties intervenantes.

3. Du 20 avril au 4 mai 2015, une enquête publique se tient. Quatre réclamations, dont une collective, sont déposées.

4. Le 24 avril 2015, la S.A. RESA émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 12 mai 2015, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur le projet.

6. Le 11 juin 2015, le collège communal refuse la demande de permis.

7. Par un courrier du 4 juillet 2015, réceptionné le 7 juillet 2015, les parties intervenantes introduisent un recours administratif à l'encontre de la décision de refus du 11 juin 2015.

8. Le 5 août 2015, la commission d'avis sur les recours, après avoir entendu les parties intervenantes et leur conseil, émet un avis favorable sur le projet.

9. Le 18 septembre 2015, la direction des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'énergie (DGO4) propose au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du

territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 29 septembre 2015, le Ministre délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Cet arrêté ministériel est motivé comme suit :

" [...]

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

Considérant que Monsieur et Madame BARBASON ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à [...] Plainevaux, rue Strivay, cadastré 2^{ème} division, section C, numéro 520 E, ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale;

Considérant qu'en date du 11 juin 2015, le collège communal de Neupré a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du collège communal a été envoyée aux demandeurs le 26 juin 2015;

Considérant que Monsieur Jean-Pierre LEROI, avocat, a introduit, au nom et pour le compte des demandeurs, un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 4 juillet 2015, réceptionné le 7 juillet 2015; qu'il a été introduit dans les formes et les délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code institue une commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 5 août 2015;

Considérant que cette commission a émis, en date du 5 août 2015, un avis favorable (voir annexe 1);

Considérant qu'en date du 18 septembre 2015, la DGO4 - Direction des recours et du contentieux propose à l'autorité de recours d'octroyer le permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

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

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 28 mai 1991;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 18 juillet 1991 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien; que le bien est situé en aire et sous aire zone 1/51 (sous aire d'habitat résidentiel de type lotissement) audit règlement;

Considérant que la demande vise la construction d'une maison unifamiliale;

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

Considérant qu'au vu de cette notice et au regard des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidence n'était donc pas requise;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie à l'article 27 du Code précité;

Considérant que la demande de permis déroge au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- Implantation : le volume principal doit être implanté à front de voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci, ou avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement; que tel n'est pas le cas en l'espèce;
- Relief du sol : le niveau du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,50 m sous le niveau moyen de la voirie; que tel n'est pas le cas en l'espèce;
- Profondeur des volumes : la profondeur totale des volumes secondaires et du volume principal ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale; que la profondeur totale du volume principal excède 12 mètres à compter de la façade principale;
- Toiture, versants et faîtage : les volumes secondaires et annexes doivent présenter une toiture en pente, d'un ou de deux versants; que le volume annexe car-port est couvert par une toiture plate;
- Matériaux d'élévation : différents matériaux sont imposés dont, pour la brique, la teinte rouge-brun; que le projet prévoit une brique de ton brun-gris;
- Baies, ouvertures et menuiseries : les menuiseries des portes et fenêtres seront soit de couleur blanche, soit de couleur en harmonie avec la façade (bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé) soit en bois naturel; que le projet prévoit des châssis en aluminium ton brun-gris foncé non repris dans la liste des tons autorisés;

Considérant que l'article 113 du Code dispose que :

- " Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation : 1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales (...)" ;

Considérant que l'article 114 du Code stipule que :

- " Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°. Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}. Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par la Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité; qu'une enquête publique a été organisée en vertu de l'article 330, 11°, du 20 avril 2015 au 4 mai 2015;

Considérant que quatre réclamations ont été introduites dont une réclamation collective de 8 personnes; que les arguments avancés peuvent être résumés comme suit :

- le non-respect de l'organisation actuelle des parcelles voisines (habitations alignées, grands jardins, vues exceptionnelles);
- la nouvelle division n'est pas en harmonie avec les parcelles existantes (contenant, lotissement, ...);
- le non-respect du caractère champêtre du contexte bâti et non bâti;
- le non-respect de l'interdiction des constructions en second rang (création d'un précédent);
- le non-respect du front de bâtisse qui rompt l'harmonie des implantations;
- l'importance des parties construites laissant peu de place à la partie jardin et risquant de perturber l'écoulement des eaux de surfaces;
- les dérogations au niveau de la profondeur du bâtiment et de la modification du relief du sol;

Considérant que la demande de permis n'a pas été soumise au fonctionnaire délégué;

Considérant l'avis défavorable de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.M.) émis en date du 12 mai 2015 et libellé comme suit :

" Le projet met la maison existante en arrière zone. Ce type d'implantation n'est pas souhaitable et risque de créer un précédent car plusieurs situations identiques existent. Le demandeur n'a pas tenu compte de l'avis préalable de la C.C.A.T.M. Les réclamations sont examinées et trouvent écho auprès de la C.C.A.T.M.";

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant la décision de refus du permis d'urbanisme par le collège communal motivée notamment comme suit :

" (...) Considérant, en effet, que l'implantation de cette nouvelle construction déstructure le bâti par une implantation plus proche de la voirie et ne tient pas compte de l'alignement des constructions existantes; Considérant que le règlement communal d'urbanisme précise «dans cette sous-aire différenciée, on évitera une dispersion des constructions par rapport à la voirie ou en rupture avec les constructions voisines»; Considérant que le règlement communal d'urbanisme donne une règle générale : «Le volume principal sera implanté à front de voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci, ou avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement. L'implantation à la limite de propriété ou en mitoyenneté est autorisée. L'implantation en mitoyenneté ou en constructions jumelées est recommandée» mais précise que «S'il existe un front de bâtisse en recul, le volume principal devra être implanté dans le prolongement du front de bâtisse existant; il pourra cependant l'être avec

une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum par rapport à celui-ci en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines»; Considérant qu'il apparaît clairement au vu des implantations du quartier qu'il faut tenir compte des reculs importants existants et non d'une implantation à 6 mètres maximum de la voirie; Considérant qu'encourager la construction d'une rangée de maisons entre des maisons existantes et la voirie ne constitue pas un bon aménagement du territoire; Considérant que le Collège communal juge fondée les réclamations; Considérant que celles-ci constituent une analyse pertinente de la cohérence du bâti existant et de l'incohérence du projet par rapport à celui-ci; (...) Considérant que le projet ne s'intègre pas au site bâti et à l'environnement immédiat; Considérant que, sur base de ce qui précède, les actes et travaux projetés ne respectent pas, déstructurent et décomposent les lignes de force du paysage";

Considérant les arguments avancés par l'auteur de projet dans le rapport présentant les actes et travaux projetés et motivé notamment comme suit :

- " (...) Que l'idée est de créer un bâtiment «ouvert» vers le Sud, vers le jardin avec de grandes baies vitrées afin de capter les calories, d'apporter une luminosité constante aux pièces de vie et d'offrir des vues intéressantes vers le paysage. En opposition, le bâtiment est «fermé» au nord côté servitude; (...) Que compte tenu du caractère hétéroclite des implantations voisines et de l'ensemble des constructions de la rue, la notion de «front de bâtisse» n'existe ni au sens juridique, ni au sens urbanistique, contrairement à la motivation de la décision du collège communal (...)"

Considérant que la Commission d'avis a remis un avis favorable, notamment motivé comme suit :

- " (...) Compte tenu de ce que les documents joints au dossier démontrent que pour la zone concernée, le tissu bâti est caractérisé par de nombreuses implantations de bâtiments situés en seconde zone; que le projet présente pour avantage de s'inscrire en relation avec l'espace-rue, de générer une transition entre les bâtiments situés de part et d'autre tout en permettant de densifier raisonnablement le bâti dans une zone déjà urbanisée; qu'en cela, la Commission estime que le projet rencontre les objectifs de l'article 1^{er} du Code qui vise la gestion parcimonieuse du sol, la performance énergétique de l'urbanisation et la préservation des paysages; Vu les prescrits des articles 113 et 114 du Code; Compte tenu de ce que la jurisprudence du Conseil d'Etat, le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis (...); Compte tenu de ce que la plus haute juridiction a déjà jugé que «Lorsqu'un projet, consistant en la construction d'une habitation, déroge aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme relatives à l'implantation et à la profondeur de la construction, aux volumes, à la forme des toitures, aux débordements de toiture, aux teintes de la construction, à l'utilisation de végétaux pour recouvrir la toiture, aux baies et ouvertures ainsi qu'aux places de stationnement, l'autorité sur recours peut motiver ces dérogations par des considérations d'ordre environnemental, en faisant siennes les justifications rapportées par la demanderesse de permis, partagées par la commission d'avis sur les recours et reprises dans le permis d'urbanisme attaqué. En d'autres termes, lorsque le caractère exceptionnel de l'essentiel des dérogations est motivé par la spécificité de la construction, à savoir la construction d'une maison thermo-efficace qui vise à rationaliser et diminuer la consommation d'énergie et que le recul de 6 mètres par rapport à la voirie est quant à lui justifié par l'utilisation de ce recul pour l'arrêt des véhicules en domaine privé plutôt que sur la voirie étroite, de tels motifs suffisent à établir la nécessité d'accorder ces dérogations pour la réalisation optimale du projet bien spécifique en un lieu bien précis (...) (souligné par nous); Compte tenu de ce qu'en l'espèce, la

Commission estime que le projet est étudié de manière à tirer parti des contraintes du terrain (implantation du bâtiment en fonction du bâti existant, des accès, du relief du sol et de l'orientation de la parcelle); que les modifications du relief du sol permettent d'asseoir le bâtiment en fonction des lignes de force du paysage; que les aménagements des abords tiennent compte du caractère paysager de la zone; que la végétation constitue un élément structurant et unificateur participant à l'intégration de l'ensemble bâti; que la réalisation d'une toiture plate-forme pour couvrir le car-port permet de limiter l'impact visuel d'une construction secondaire afin de préserver la lecture du volume principal; que les murs dans la zone de recul permettent de structurer les accès de manière paysagère; que la tonalité de la brique s'harmonise à la dominante chromatique des lieux; Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales»";

Considérant que l'autorité de recours se rallie pleinement à l'avis pertinent de la Commission;

Considérant le caractère exceptionnel de la dérogation visée à l'article 114; que la dérogation ne peut être accordée qu'après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe;

Considérant qu'il convient en outre de conclure que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet spécifique en lieu précis; qu'en l'espèce la nécessité des différentes dérogations est justifiée dans la demande de permis de la manière suivante :

- bâtiment orienté vers le sud avec baies vitrées pour l'apport de lumière et de chaleur (économies d'énergie);
- utilisation de la déclivité naturelle du terrain afin que de diminuer la visibilité du parking visiteurs depuis l'espace-rue;
- l'implantation en longueur et la profondeur de construction excédentaire sont rendues nécessaires par la forme allongée du terrain;
- la volumétrie du car-port est la plus discrète possible afin de suivre les lignes du paysage et de réduire la perception du projet à son volume principal;
- la toiture plate du car-port est choisie dans le but de ne pas entraver la lisibilité du volume principal et de ne pas renforcer l'impression de volume imposant;

Considérant que la DGO4 - Direction des recours et du contentieux estime le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales; qu'il n'a pas d'impact notable sur le paysage; qu'il n'occasionne pas de nuisances au voisinage;

Considérant en conclusion que le projet a été conçu de manière contemporaine, dans un souci de maximiser les performances énergétiques de l'habitation; que ces préoccupations rencontrent les enjeux actuels en termes de logements qualitatifs préconisés en Wallonie, notamment par le schéma de développement de l'espace régional;

Considérant que pour les motifs qui précèdent il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité»;

Considérant que l'autorité de recours partage les positions développées par la DGO4, Direction juridique, des recours et du contentieux et par la Commission d'avis sur les recours; qu'elle estime que ces motifs constituent une motivation adéquate;

Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme en l'état;

Décide :

Article 1^{er}. : le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame BARBASON est octroyé.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée par des courriers du 1^{er} octobre 2015.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris "du défaut de motivation, de l'insuffisance et de l'erreur quant aux motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe de bonne administration et de l'excès de pouvoir".

Première branche

S'autorisant de la définition de front de bâtisse reprise en annexe 1 du R.C.U., la partie requérante soutient qu'il y a lieu, pour l'implantation de toute nouvelle construction, de prendre en considération le front de bâtisse constitué par les façades des deux volumes principaux voisins établis sur les parcelles les plus proches du terrain concerné et du même côté de la voirie. Elle estime que les volumes principaux voisins sont ceux, selon les constructions existantes, situés de part et d'autre ou d'un seul côté du bâtiment projeté. Lorsqu'il n'existe qu'un volume principal voisin, elle est d'avis que c'est celui-ci qui définit le front de bâtisse. Elle reproduit les figures reprises à l'annexe 1 du règlement, quant à la définition de front de bâtisse.

Elle rappelle l'avis de son collègue communal qui, à l'instar de ce qui avait été dit concernant une demande de division de parcelle de 2012 et un avant-projet de construction pour la parcelle concernée en 2013, a souligné, au regard du R.C.U., la nécessité d'éviter la multiplication des constructions en lot de fond, du moins dans sa conception traditionnelle avec chemin d'accès privé vers la parcelle arrière, ce que prévoit le projet litigieux. Elle précise que cette position entend assurer l'intimité des cours et jardins et l'occupation cohérente des intérieurs d'ilots.

Elle indique ne vouloir autoriser qu'une seule bâtisse sur la largeur lorsque le plan de secteur prévoit une bande de 30 mètres en zone d'habitat le long de voiries. Pour des terrains plus profonds, elle écrit que pourra être autorisée la construction de plusieurs habitations "en cas de projet de bonne qualité urbanistique". Elle est d'avis que le projet proposé constitue un précédent dangereux pour l'urbanisation future de la zone, comme relevé dans l'avis de la C.C.A.T.M. et la décision de refus du 11 juin 2015 du collège communal. Elle estime que cette inquiétude n'est pas rencontrée dans l'acte attaqué, en violation des règles de droit visées au moyen.

Elle soutient que l'aménagement de la voirie, desservant l'habitation actuelle et le car-port du projet, ne peut être considéré comme une "artère complémentaire au réseau viaire existant" de la commune, mais est plutôt une servitude privée d'un clos privé ne répondant pas aux critères d'accessibilité exigés tant par elle que par le service opérationnel "département prévention" dans un avis du 1^{er} avril 2015 rendu à propos d'un projet antérieur visant d'autres parcelles. Elle conteste qu'il puisse s'agir d'une transition acceptable entre les bâtiments situés de part et d'autre tout en permettant de densifier raisonnablement le bâti dans une zone déjà urbanisée. Elle y voit la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 et une erreur manifeste d'appréciation.

Elle souligne avoir toujours suivi la même ligne, dès le projet de division de parcelle introduit en 2012. S'appuyant sur une carte d'implantation, elle observe que le projet est bien en avant du front de bâtisse considéré pour toutes nouvelles constructions.

Elle est d'avis que la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle soutient, dans l'acte attaqué, que le projet "n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales", "n'a pas d'impact notable sur le paysage" et "n'occasionne pas de nuisances au voisinage".

Dans le mémoire en réplique, elle calcule que la superficie totale de la construction projetée est de 546 m², soit 44 % de la superficie de la parcelle concernée. Elle y voit une disproportion entre les parties bâties et le jardin.

Elle soutient que la convention privée qui établit "une servitude de passage" au profit du fond n° 520e à charge du fond n° 520d élimine l'existence d'un accès semi-public.

S'autorisant des plans, de photos, d'un relevé de terrain et des caractéristiques des parcelles voisines, elle considère démontrer à suffisance le bien-fondé des motifs de droit retenus par elle à plusieurs reprises pour refuser des

demandes urbanistiques pour la parcelle concernée. Elle est d'avis que ces documents font apparaître de nombreuses inexactitudes matérielles dans l'argumentation de la partie adverse. Elle estime qu'il y a bien erreur manifeste d'appréciation.

Dans son dernier mémoire, elle ajoute que la surface totale de la parcelle n° 520e est de 1239 m², que la surface totale de la construction projetée est de 126 m² avec un volume annexe (car port) de 35,5 m², qu'il faut y ajouter la terrasse de 43 m², le chemin d'accès à la seconde résidence de 168 m², ainsi que les zones d'accès et de parcage extérieur de 173 m², ce qui donne un total de 546 m², soit 44% de la superficie de la parcelle. Elle conclut à une disproportion entre les parties bâties et le jardin. Elle affirme encore que ses arguments relatifs au front de bâtisse, à la rupture d'alignement avec les maisons voisines et à l'absence d'harmonisation du projet avec les implantations voisines ne sont pas rencontrés.

Deuxième branche

La partie requérante rappelle les dérogations au R.C.U. octroyées. Elle observe que quatre réclamations ont été déposées lors de l'enquête publique. Elle estime que la jurisprudence invoquée dans l'acte attaqué pour justifier ces dérogations est sans rapport avec le projet litigieux. Elle n'aperçoit aucune pièce dans le dossier faisant référence à une maison thermo-efficace. Elle soutient que les considérations d'ordre environnemental invoquées comme justifications aux dérogations au projet sont totalement absentes et procèdent d'une analyse erronée du dossier.

Elle souligne que l'implantation du bâtiment n'est pas établie en fonction du bâti existant mais, au contraire, en rupture avec celui-ci.

Elle écrit que l'acte attaqué n'indique pas les motifs qui permettent d'accorder les dérogations en application des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). Elle souligne que l'acte attaqué ne contient aucune motivation spécifique sur les incidences du projet sur l'environnement, sur le non-respect du R.C.U. ou sur le bon aménagement du territoire s'en référant à un avis erroné de la commission d'avis sur les recours. Elle est d'avis qu'il s'agit d'une motivation stéréotypée, ne permettant pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Elle ajoute que si l'acte attaqué autorise une construction en violation du R.C.U., il n'en ressort pas précisément les tenants et aboutissants. Elle

soutient encore que cette motivation ne répond pas aux avis émis dans le cadre de la procédure administrative.

Dans le mémoire en réplique, elle ajoute que le projet n'est pas aussi novateur et spécifique que le prétend la partie adverse pour justifier des dérogations aussi importantes.

Dans le dernier mémoire, elle rappelle encore qu'en accordant les dérogations sollicitées, la partie adverse ne peut porter atteinte aux dispositions essentielles du R.C.U. et créer des précédents contraires aux options urbanistiques adoptées qui reviendraient à modifier ces normes de façon indirecte et les vider de toute substance.

Troisième branche

Elle voit une contradiction entre les motifs de l'acte attaqué et le dispositif de l'acte attaqué en ce qu'il est soutenu, dans le dernier des motifs, que le permis doit être refusé, tandis que le dispositif l'accorde. Elle ne revient pas sur cette critique dans son mémoire en réplique et dans son dernier mémoire.

IV.2. Examen

Première branche

Quant à la recevabilité, il convient de rappeler que sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

En l'espèce, le grief pris de la disproportion entre les parties bâties et le jardin est soulevé pour la première fois dans le mémoire en réplique. Cette critique de légalité pouvait être soulevée dès la requête et ne relève pas de l'ordre public. Partant, elle est formulée tardivement et est irrecevable.

Quant au fond, 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 à portée individuelle 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. Cette motivation doit être claire, complète,

précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Le recours ouvert auprès du Gouvernement ou de son délégué en application des articles 119 et suivants du CWATUPE étant en réformation, l'autorité compétente n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme demandé.

Par ailleurs, l'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de la partie adverse et de la partie requérante.

L'annexe 1 du R.C.U. définit le front de bâtisse comme étant "la ligne définie par au moins deux façades ou pignons situés dans un même plan et sur deux parcelles contiguës". Il est également précisé ce qui suit :

" Le front de bâtisse peut être continu ou brisé selon que les façades des volumes principaux voisins sont situées dans un même plan vertical ou non. Il peut coïncider avec l'alignement ou se trouver en recul par rapport à celui-ci.

Le front de bâtisse pris en considération pour l'implantation de toute nouvelle construction est celui constitué par les façades des deux volumes principaux voisins établis sur les parcelles les plus proches du terrain concerné et du même côté de la voirie. Les volumes principaux voisins sont ceux situés soit de part et d'autre, soit d'un seul côté du bâtiment projeté selon les constructions existantes.

Dans le cas où il n'existe qu'un volume principal voisin, c'est celui-ci qui définit le front de bâtisse".

Dans le rapport urbanistique, le maître d'ouvrage indique ne trouver aucune disposition s'opposant au projet dans le R.C.U. quant aux règles d'implantation.

Dans sa décision de refus du 11 juin 2015, le collège communal indique ce qui suit :

" [...]

Considérant que le règlement communal d'urbanisme précise «dans cette sous-aire différenciée, on évitera une dispersion des constructions par rapport à la voirie ou en rupture avec les constructions voisines»;

Considérant que le règlement communal d'urbanisme donne une règle générale :

« Le volume principal sera implanté à front de voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci, ou avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement. L'implantation à la limite de propriété ou en mitoyenneté est autorisée. L'implantation en mitoyenneté ou en constructions jumelées est recommandée».

mais précise que «S'il existe un front de bâtisse en recul, le volume principal devra être implanté dans le prolongement du front de bâtisse existant; il pourra cependant l'être avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum par rapport à celui-ci en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines»; Considérant qu'il apparaît clairement au vu des implantations du quartier qu'il faut tenir compte des reculs importants existants et non d'une implantation à 6 mètres maximum de la voirie;

Considérant que le permis de lotir Granzée, délivré en 1965, est le seul permis de lotir qui a autorisé la construction de deux habitations en arrière zone dont une située en zone agricole depuis l'adoption du plan de secteur en 1987;

Considérant que ce type de division ne peut pas être encouragé;

Considérant, en effet, qu'une densification des centres de villages, des zones proches des équipements... est pertinente mais que la division d'une parcelle déjà urbanisée, située à moins de 50m de la zone agricole et en dehors des centres de village doit être évitée;

Considérant qu'encourager la construction d'une rangée de maisons entre des maisons existantes et la voirie ne constitue pas un bon aménagement du territoire;

[...]".

L'auteur de l'acte attaqué constate bien que le projet litigieux déroge aux prescriptions du R.C.U. en ce qui concerne son implantation comme suit :

" le volume principal doit être implanté à front de voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci, ou avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement; que tel n'est pas le cas en l'espèce".

Il expose ensuite les raisons pour lesquelles il estime, à l'inverse de la partie requérante en première instance et de la C.C.A.T.M. dans son avis défavorable du 12 mai 2015, que l'implantation sollicitée peut être autorisée.

Ainsi, il se réfère tout d'abord aux arguments avancés par l'auteur du projet, comme suit :

" [...] Que compte tenu du caractère hétéroclite des implantations voisines et de l'ensemble des constructions de la rue, la notion de «front de bâtisse» n'existe ni au sens juridique, ni au sens urbanistique, contrairement à la motivation de la décision du collège communal [...]" ;

Il cite ensuite les motifs de l'avis favorable émis par la commission d'avis sur les recours comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que les documents joints au dossier démontrent que pour la zone concernée, le tissu bâti est caractérisé par de nombreuses implantations de bâtiments situés en seconde zone; que le projet présente pour avantage de s'inscrire en relation avec l'espace-rue, de générer une transition entre les bâtiments situés de part et d'autre tout en permettant de densifier raisonnablement le bâti dans une zone déjà urbanisée; qu'en cela, la commission estime que le projet rencontre les objectifs de l'article 1^{er} du Code qui vise la gestion parcimonieuse du sol, la performance énergétique de l'urbanisation et la préservation des paysages;

[...]

Compte tenu de ce qu'en l'espèce, la Commission estime que le projet est étudié de manière à tirer parti des contraintes du terrain (implantation du bâtiment en fonction du bâti existant, des accès, du relief du sol et de l'orientation de la parcelle); que les modifications du relief du sol permettent d'asseoir le bâtiment en fonction des lignes de force du paysage; que les aménagements des abords tiennent compte du caractère paysager de la zone; que la végétation constitue un élément structurant et unificateur participant à l'intégration de l'ensemble bâti;

[...]

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales";

Enfin, il déclare se rallier pleinement à cet avis qu'il qualifie de pertinent.

Une telle motivation permet de comprendre pourquoi le Ministre compétent ne partage pas l'appréciation émise initialement par la partie requérante et la C.C.A.T.M. Par ailleurs, la partie requérante ne démontre pas que cette appréciation est erronée ou dénuée de toute raison. La seule circonstance qu'elle ne partage pas la même appréciation n'implique pas que l'acte attaqué soit annulé, faute de démontrer l'existence d'une erreur manifeste.

De plus, l'acte attaqué ne contient aucun motif aux termes duquel il serait soutenu que la voirie aménagée serait une "artère complémentaire au réseau viaire existant" de la commune, en manière telle que le grief formé à cet égard n'est pas fondé.

Par conséquent, la première branche n'est pas fondée.

Deuxième branche

L'article 113 du CWATUPE dispose ce qui suit :

- " Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

[...]".

L'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUPE est rédigé comme suit :

- " Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o".

L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme. La motivation doit permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. S'agissant en particulier du caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation au regard de l'article 114 peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet bien spécifique en un lieu bien précis.

En l'espèce, l'acte attaqué expose ce qui suit :

- " [...]

Considérant qu'en date du 18 septembre 2015, la DGO4 - Direction des recours et du contentieux propose à l'autorité de recours d'octroyer le permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que la demande de permis déroge au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- Implantation : le volume principal doit être implanté à front de voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci, ou avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement; que tel n'est pas le cas en l'espèce;

- Relief du sol : le niveau du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,50 m sous le niveau moyen de la voirie; que tel n'est pas le cas en l'espèce;
- Profondeur des volumes : la profondeur totale des volumes secondaires et du volume principal ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale; que la profondeur totale du volume principal excède 12 mètres à compter de la façade principale;
- Toiture, versants et faîtage : les volumes secondaires et annexes doivent présenter une toiture en pente, d'un ou de deux versants; que le volume annexe car-port est couvert par une toiture plate;
- Matériaux d'élévation : différents matériaux sont imposés dont, pour la brique, la teinte rouge-brun; que le projet prévoit une brique de ton brun-gris;
- Baies, ouvertures et menuiseries : les menuiseries des portes et fenêtres seront soit de couleur blanche, soit de couleur en harmonie avec la façade (bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé) soit en bois naturel; que le projet prévoit des châssis en aluminium ton brun-gris foncé non repris dans la liste des tons autorisés;

Considérant que l'article 113 du Code dispose que :

[...]

Considérant que l'article 114 du Code stipule que :

[...]

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant la décision de refus du permis d'urbanisme par le collège communal motivée notamment comme suit :

" (...) Considérant, en effet, que l'implantation de cette nouvelle construction déstructure le bâti par une implantation plus proche de la voirie et ne tient pas compte de l'alignement des constructions existantes; Considérant que le règlement communal d'urbanisme précise «dans cette sous-aire différenciée, on évitera une dispersion des constructions par rapport à la voirie ou en rupture avec les constructions voisines»; Considérant que le règlement communal d'urbanisme donne une règle générale : «Le volume principal sera implanté à front de voirie, parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci, ou avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement. L'implantation à la limite de propriété ou en mitoyenneté est autorité. L'implantation en mitoyenneté ou en constructions jumelées est recommandée» mais précise que «S'il existe un front de bâtisse en recul, le volume principal devra être implanté dans le prolongement du front de bâtisse existant; il pourra cependant l'être avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum par rapport à celui-ci en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines»; Considérant qu'il apparaît clairement au vu des implantations du quartier qu'il faut tenir compte des reculs importants existants et non d'une implantation à 6 mètres maximum de la voirie; Considérant qu'encourager la construction d'une rangée de maisons entre des maisons existantes et la voirie ne constitue pas un bon aménagement du territoire; Considérant que le Collège communal juge fondée les réclamations; Considérant que celles-

ci constituent une analyse pertinente de la cohérence du bâti existant et de l'incohérence du projet par rapport à celui-ci; (...) Considérant que le projet ne s'intègre pas au site bâti et à l'environnement immédiat; Considérant que, sur base de ce qui précède, les actes et travaux projetés ne respectent pas, déstructurent et décomposent les lignes de force du paysage";

Considérant les arguments avancés par l'auteur de projet dans le rapport présentant les actes et travaux projetés et motivé notamment comme suit :

" (...) Que l'idée est de créer un bâtiment «ouvert» vers le Sud, vers le jardin avec de grandes baies vitrées afin de capter les calories, d'apporter une luminosité constante aux pièces de vie et d'offrir des vues intéressantes vers le paysage. En opposition, le bâtiment est «fermé» au nord côté servitude; (...) Que compte tenu du caractère hétéroclite des implantations voisines et de l'ensemble des constructions de la rue, la notion de «front de bâtisse» n'existe ni au sens juridique, ni au sens urbanistique, contrairement à la motivation de la décision du collège communal (...)"

Considérant que la Commission d'avis a remis un avis favorable, notamment motivé comme suit :

" (...) Compte tenu de ce que les documents joints au dossier démontrent que pour la zone concernée, le tissu bâti est caractérisé par de nombreuses implantations de bâtiments situés en seconde zone; que le projet présente pour avantage de s'inscrire en relation avec l'espace-rue, de générer une transition entre les bâtiments situés de part et d'autre tout en permettant de densifier raisonnablement le bâti dans une zone déjà urbanisée; qu'en cela, la Commission estime que le projet rencontre les objectifs de l'article 1^{er} du Code qui vise la gestion parcimonieuse du sol, la performance énergétique de l'urbanisation et la préservation des paysages; Vu les prescrits des articles 113 et 114 du Code; Compte tenu de ce que la jurisprudence du Conseil d'Etat, le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis (...); Compte tenu de ce que la plus haute juridiction a déjà jugé que «Lorsqu'un projet, consistant en la construction d'une habitation, déroge aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme relatives à l'implantation et à la profondeur de la construction, aux volumes, à la forme des toitures, aux débordements de toiture, aux teintes de la construction, à l'utilisation de végétaux pour recouvrir la toiture, aux baies et ouvertures ainsi qu'aux places de stationnement, l'autorité sur recours peut motiver ces dérogations par des considérations d'ordre environnemental, en faisant siennes les justifications rapportées par la demanderesse de permis, partagées par la commission d'avis sur les recours et reprises dans le permis d'urbanisme attaqué. En d'autres termes, lorsque le caractère exceptionnel de l'essentiel des dérogations est motivé par la spécificité de la construction, à savoir la construction d'une maison thermo-efficace qui vise à rationaliser et diminuer la consommation d'énergie et que le recul de 6 mètres par rapport à la voirie est quant à lui justifié par l'utilisation de ce recul pour l'arrêt des véhicules en domaine privé plutôt que sur la voirie étroite, de tels motifs suffisent à établir la nécessité d'accorder ces dérogations pour la réalisation optimale du projet bien spécifique en un lieu bien précis (...) (souligné par nous); Compte tenu de ce qu'en l'espèce, la Commission estime que le projet est étudié de manière à tirer parti des contraintes du terrain (implantation du bâtiment en fonction du bâti existant, des accès, du relief du sol et de l'orientation de la parcelle); que les modifications du relief du sol permettent d'asseoir le bâtiment en fonction des lignes de force du paysage; que les aménagements des abords tiennent compte du caractère paysager de la zone; que la végétation constitue un élément structurant et unificateur participant à l'intégration de l'ensemble bâti; que la réalisation d'une toiture plate-forme pour couvrir le car-port

permet de limiter l'impact visuel d'une construction secondaire afin de préserver la lecture du volume principal; que les murs dans la zone de recul permettent de structurer les accès de manière paysagère; que la tonalité de la brique s'harmonise à la dominante chromatique des lieux; Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales»";

Considérant que l'autorité de recours se rallie pleinement à l'avis pertinent de la Commission;

Considérant le caractère exceptionnel de la dérogation visée à l'article 114; que la dérogation ne peut être accordée qu'après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe;

Considérant qu'il convient en outre de conclure que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet spécifique en lieu précis; qu'en l'espèce la nécessité des différentes dérogations est justifiée dans la demande de permis de la manière suivante :

- bâtiment orienté vers le sud avec baies vitrées pour l'apport de lumière et de chaleur (économies d'énergie);
- utilisation de la déclivité naturelle du terrain afin que de diminuer la visibilité du parking visiteurs depuis l'espace-rue;
- l'implantation en longueur et la profondeur de construction excédentaire sont rendues nécessaires par la forme allongée du terrain;
- la volumétrie du car-port est la plus discrète possible afin de suivre les lignes du paysage et de réduire la perception du projet à son volume principal;
- la toiture plate du car-port est choisie dans le but de ne pas entraver la lisibilité du volume principal et de ne pas renforcer l'impression de volume imposant;

Considérant que la DGO4 - Direction des recours et du contentieux estime le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales; qu'il n'a pas d'impact notable sur le paysage; qu'il n'occasionne pas de nuisances au voisinage;

Considérant en conclusion que le projet a été conçu de manière contemporaine, dans un souci de maximiser les performances énergétiques de l'habitation; que ces préoccupations rencontrent les enjeux actuels en termes de logements qualitatifs préconisés en Wallonie, notamment par le schéma de développement de l'espace régional;

Considérant que pour les motifs qui précèdent il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité»;

Considérant que l'autorité de recours partage les positions développées par la DGO4, Direction juridique, des recours et du contentieux et par la Commission d'avis sur les recours; qu'elle estime que ces motifs constituent une motivation adéquate;

[...]".

Les motifs précités expriment les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué estime que les dérogations sollicitées doivent être autorisées, à titre exceptionnel, afin d'assurer la réalisation optimale du projet dans son contexte urbanistique et environnemental.

Il relève ainsi notamment que le projet est "étudié de manière à tirer parti des contraintes du terrain (implantation du bâtiment en fonction du bâti existant, des accès, du relief du sol et de l'orientation de la parcelle)", et que " les modifications du relief du sol permettent d'asseoir le bâtiment en fonction des lignes de force du paysage". Il fait encore valoir que "les aménagements des abords tiennent compte du caractère paysager de la zone" et que "la végétation constitue un élément structurant et unificateur participant à l'intégration de l'ensemble bâti". Il explique que "la réalisation d'une toiture plate-forme pour couvrir le car-port permet de limiter l'impact visuel d'une construction secondaire afin de préserver la lecture du volume principal" et que "les murs dans la zone de recul permettent de structurer les accès de manière paysagère". Il est encore d'avis que "la tonalité de la brique s'harmonise à la dominante chromatique des lieux".

La partie requérante ne démontre pas que de tels motifs reposent sur des erreurs de fait et de droit, ou résultent d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, la partie adverse n'a pas considéré en l'espèce que le projet propose une habitation thermo-efficace. Les développements relatifs à ce sujet, présents dans la motivation de l'acte attaqué sont relatifs à un cas jurisprudentiel auquel la DGO4 se réfère et que reprend le Ministre compétent. Partant, le grief formulé à cet égard n'est pas fondé.

La deuxième branche du premier moyen n'est pas fondée.

Troisième branche

Le dernier considérant de l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme en l'état".

En revanche, tous les considérants de l'acte attaqué qui précèdent font clairement apparaître que le permis d'urbanisme a bien été accordé, ce que confirme, du reste, le dispositif de l'acte attaqué. Il s'agit donc d'une simple erreur matérielle qui est sans conséquence sur la légalité de l'acte attaqué.

La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est "tiré de la légalité interne - de l'excès de pouvoir, de la violation de la hiérarchie des normes, de la violation du principe de bonne administration, du défaut de motivation, de la violation de l'article 1^{er} du CWATUPE".

La partie requérante indique qu'une division des parcelles n^{os} 520b et 520c, en application de l'article 90 du CWATUPE, avait été sollicitée le 29 février 2012. Elle précise que si la partie adverse avait indiqué ne pas avoir d'objection quant à cette division, elle avait, en revanche, marqué son désaccord sur l'opération immobilière envisagée le 20 mars 2012.

S'autorisant de l'article 1^{er} du CWATUPE, elle relève que le législateur souhaite éviter la densification en dehors des centres de village. Elle estime que l'acte attaqué contrevient à cette disposition en permettant la densification d'une zone proche des zones agricoles. Elle est d'avis que la partie adverse a excédé ses pouvoirs et que l'acte attaqué viole la hiérarchie des normes et le principe de bonne administration.

Dans le mémoire en réplique, elle rappelle que le bien est repris en zone résidentielle au S.S.C. et en sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu de type lotissement au R.C.U. Pour le surplus, elle revient sur des arguments déjà évoqués.

Dans le dernier mémoire, elle affirme à nouveau qu'il ne peut être contesté que l'acte attaqué viole le prescrit de l'article 1^{er} du CWATUPE en permettant la densification d'une zone proche des zones agricoles.

V.2. Examen

L'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUPE est rédigé comme suit :

" § 1^{er}. Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants.

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 du sol et de ses ressources, par la performance

énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.

[...]"

Cette disposition peut avoir un certain effet direct à la condition que soit démontrée une atteinte qui lui est portée. En l'espèce, une telle démonstration n'est pas apportée. La partie requérante se contente d'affirmer que la densification de la zone dans laquelle se trouve la parcelle, autorisée par l'acte attaqué, est contraire à l'objectif d'utilisation parcimonieuse du sol repris à l'article 1^{er}, § 1^{er}, précité, parce qu'elle est proche des zones agricoles, mais n'explicite pas son propos.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est "tiré de la violation du principe de bonne administration et de légitime confiance".

La partie requérante relève que le projet litigieux consiste à autoriser une construction en avant zone, ce qui placera la maison déjà existante en arrière zone. Elle observe que tant la C.C.A.T.M. que le collège communal ont estimé qu'il y avait là un risque de précédent, alors que plusieurs parcelles ont la même configuration que celle visée par le projet. Elle insiste sur le fait que la division des parcelles n^{os} 520b et 520b en exécution de l'article 90 du CWATUPE a été réalisée en dépit de son refus. Elle indique s'efforcer depuis de nombreuses années de faire respecter le S.S.C. et le R.C.U. Elle est d'avis que l'acte attaqué, qui entre en contradiction avec sa propre politique urbanistique, contrevient à ses espérances fondées. Elle invoque la sécurité juridique. Elle fait valoir que le principe de légitime confiance a été violé sachant que tout citoyen, "dont la partie requérante", doit pouvoir se fier à une ligne de conduite constante de l'autorité.

Dans le mémoire en réplique, elle estime que la confiance légitime concerne l'attitude d'une administration et non la nature de son interlocuteur. Elle soutient que le respect de ce principe s'impose pour l'adoption de tout acte administratif. Elle est d'avis que l'interprétation de la partie adverse est dangereuse car elle vise à diminuer la protection de tout citoyen dans son rapport à l'administration.

Dans le dernier mémoire, elle affirme à nouveau qu'il doit être requis de l'administration de respecter le principe de confiance légitime dans l'adoption de tout acte juridique créatif de droit quelque soit le destinataire. En l'espèce, elle estime n'avoir pas pu se fier à une ligne constante de l'autorité.

VI.2. Examen

S'agissant d'un acte individuel, dans le cadre duquel l'administration dispose d'un pouvoir d'appréciation, la possibilité de réclamer la protection de la confiance légitime suppose une situation dans laquelle l'autorité a fourni au préalable à l'intéressé des assurances précises susceptibles de faire naître dans son chef des espérances fondées.

La violation du principe de légitime confiance suppose trois conditions, à savoir une erreur de l'administration, une attente légitimement suscitée à la suite de cette erreur et l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance.

En l'espèce, la partie requérante reste en défaut de démontrer que la partie adverse a commis une erreur qui aurait suscité en son chef une attente légitime. S'agissant de statuer en réformation, la partie adverse n'était nullement tenue par la décision de refus prise par la partie requérante, ni par la politique générale en matière d'urbanisme mise en place par cette dernière, sauf à commettre une erreur manifeste d'appréciation, ce qui n'est pas démontré. Par ailleurs, le fonctionnaire délégué de la partie adverse avait indiqué n'avoir aucune objection à formuler à l'égard de la division des parcelles n^{os} 520b et 520c, le 20 mars 2012, de sorte qu'il ne peut être reproché un quelconque revirement d'attitude.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

Les parties intervenantes sollicitent également une indemnité de procédure de 700 euros.

L'article 30/1, § 2, alinéa 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que :

" Aucune partie ne peut être tenue au paiement d'une indemnité pour l'intervention de l'avocat d'une partie au-delà du montant de l'indemnité de procédure. Les parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement ou bénéficier de cette indemnité".

Il n'y a pas lieu dès lors d'accorder une indemnité de procédure aux partie intervenantes.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{ème} chambre, le vingt-et-un février deux mille dix-sept par :

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

conseiller d'Etat, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Anne-Françoise BOLLY.