

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 240.121 du 7 décembre 2017

A. 213.651/XIII-7106

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
MONSERA,**

ayant élu domicile
rue Frédérique Lenger 19
6700 Arlon,

contre :

la Ville d'Arlon,

ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 9 septembre 2014, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MONSERA demande l'annulation du certificat d'urbanisme n° 2 délivré par le collège communal de la ville d'Arlon le 25 juillet 2014, avec appréciation "défavorable" pour un projet de construction de dix maisons sur un bien sis à Arlon (Rosenberg), cadastré Arlon, 3^{ème} division, Autelbas, section G, n^{os} 1390 et 1391a.

II. Procédure

Un arrêt n° 237.743 du 22 mars 2017 a rouvert les débats, chargé le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général d'établir un rapport complémentaire et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport complémentaire sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 31 juillet 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 octobre 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M. Philippe COLLE, gérant, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Célia HECQ, loco M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 237.743 du 22 mars 2017 qui a rouvert les débats.

Pour rappel, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Appréciation du Collège communal : avis défavorable au regard de l'avis de l'A.I.V.E.

« Vu l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 30/04/2014 décidant de réviser le plan de secteur du Sud-Luxembourg (planches 68/8, 69/5 et 71/4) et adoptant l'avant-projet de plan en vue de l'inscription de zones d'activité économique industrielle et mixte sur le territoire des communes d'Arlon et de Messancy ainsi que le projet de contenu de l'étude d'incidences.

Considérant que le dit arrêté comporte ce qui suit :

"Considérant que le Gouvernement Wallon propose de compenser planologiquement une troisième partie de l'inscription des nouvelles zones destinées à l'urbanisation par la modification en zone agricole d'une zone d'habitat à caractère rural située à Rosenberg, au sud-est de la Ville d'Arlon, au nord de Sterpenich, à proximité immédiate de la frontière belgo-luxembourgeoise, pour une superficie de 4,92ha;

Considérant que la zone pose des problèmes d'égouttage qui rendent son urbanisation extrêmement difficile;

Considérant que la zone est occupée par l'activité agricole dont, majoritairement, des terres cultivées;

Considérant que la modification de son affectation est justifiée par l'isolement de la zone au milieu des zones non destinées à l'urbanisation au plan de secteur et par la nécessité de concentrer l'urbanisation autour des zones déjà bâties;

Considérant que l'affectation retenue se justifie en raison de la situation existante de fait";

Vu le courrier de notification du dit arrêté du 20/06/2014;

Considérant que ce courrier adressé au Collège communal de la Ville d'Arlon rappelle que :

« J'attire votre attention sur le fait qu'en application de l'article 107, § 2 du CWATUPE :

" Le refus de permis et l'avis défavorable du fonctionnaire délégué peuvent être fondés sur la révision en cours du plan de secteur... "

Je vous demanderai dès lors de veiller à ce qu'aucune décision de votre autorité ne remette en cause les options du Gouvernement wallon dans les zones concernées».

Considérant l'avis défavorable émis le 24.07.2014 par le Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessous;

Appréciation du Fonctionnaire délégué :

« Vu les antécédents des projets implantés sur le même site.
Considérant le caractère plus que succinct de la demande, laquelle n'apporte aucun complément d'information contextuelle susceptible d'éclairer l'autorité compétente compte tenu des contraintes particulières du site, de sa localisation en bordure de frontière avec le Grand-Duché de Luxembourg mais aussi en regard des avis et décisions rendus sur les projets antérieurs;
Vu les avis de l'AIVE en date du 18 février et 22 avril 2014;
Considérant le potentiel du site attribué par le plan de secteur;
Considérant que le projet présenté ne permet pas d'évaluer sa pertinence par rapport au développement de la zone d'habitat du Rosenberg lequel implique une analyse particulière pour la gestion de la mobilité, des eaux pluviales et usées et des autres équipements;
Considérant qu'à ce stade, tant qu'une solution d'ensemble n'a pas été arrêtée réglant les problèmes d'évacuation des eaux tant pour la partie wallonne que pour la partie grand-ducale, toute décision favorable ne pourra prétendre être dûment fondée;
Vu le rapport du Collège communal en date du 18 avril 2014;
J'émet un avis défavorable sur la présente demande».

En conclusion, sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment de la délivrance du certificat, les travaux ou actes que vous envisagez ne sont pas susceptibles d'être autorisés par permis d'urbanisme ou de lotir compte tenu des appréciations susvisées".

Il y a lieu d'ajouter que, le 20 janvier 2017, le collège communal d'Arlon a délivré un certificat d'urbanisme n° 2 avec appréciation défavorable, relatif au même bien, et appartenant pour moitié à la S.P.R.L. MONSERA et pour l'autre moitié à la société LOGEMENT PHILIPPE COLLE, ayant pour objet la construction d'un parc résidentiel privé de dix-neuf maisons.

La S.P.R.L. MONSERA a introduit un recours en annulation contre cet acte, avec une demande d'indemnité réparatrice (A. 221.719/XIII-7952). Ce recours est actuellement pendant.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

La partie requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 544 du Code civil relatif au droit de propriété en ce que la partie adverse l'empêche "d'introduire une demande de permis d'urbanisme conforme aux prescrits légaux relatifs aux possibilités d'assainissement en zone d'assainissement autonome", ce qui restreint "indubitablement" son droit de propriété.

Elle affirme que, alors que le projet se propose de respecter la réglementation en matière d'évacuation des eaux dans une zone d'assainissement autonome et alors que l'avis de l'association intercommunale pour la protection et la valorisation de l'environnement (A.I.V.E.), service compétent en la matière, est favorable conditionnel, le collège communal délivre une appréciation défavorable "au seul motif «supposé par la requérante» d'une éventuelle possible future réorientation en zone d'assainissement collectif".

Elle soutient que le motif relatif à la mise en révision du plan de secteur décidée le 30 avril 2014 "ne change rien à cette restriction du droit de propriété" puisqu'"il n'est pas possible de préjuger de la décision finale du Gouvernement wallon d'adopter ou non le nouveau plan de secteur". Elle observe, surabondamment, que l'article 107, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), qui emploie le verbe "pouvoir" plutôt que "devoir", ne supprime pas le droit du collège communal d'éventuellement accorder un permis d'urbanisme, malgré la révision du plan de secteur en cours.

Enfin, elle déduit "de la réserve émise dans la conclusion du certificat d'urbanisme n° 2 que la révision en cours du plan de secteur ne constitue pas un fondement de refus d'une prochaine demande de permis d'urbanisme".

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse observe qu'elle a du mal à comprendre le moyen, dans la mesure où elle avait le pouvoir de délivrer un certificat d'urbanisme n° 2 défavorable au vu du courrier de la Région wallonne du 20 juin 2014 lui demandant de "veiller à ce qu'aucune décision de votre autorité ne remette en cause les options du Gouvernement wallon dans les zones concernées".

Certes, l'article 107, § 2, du CWATUP n'est pas rendu expressément applicable à la demande de certificat d'urbanisme n° 2 mais puisqu'un recours en annulation peut être introduit contre un tel certificat, celui-ci peut être assimilé à un permis d'urbanisme, d'autant plus que l'article 150 [lire 150bis], § 2, dernier alinéa, du même Code porte que l'appréciation formulée par le collège communal et par le fonctionnaire délégué reste valable sous réserve "du maintien des normes applicables au moment du certificat".

Elle estime, par ailleurs, que la requérante confond la problématique de l'assainissement des eaux usées et celle de l'évacuation des eaux pluviales et des eaux épurées, alors que l'A.I.V.E. avait bien distingué les deux problèmes dans ses avis du 17 février et du 22 avril 2014. Elle relève que ces considérations ont été reprises dans l'avis du fonctionnaire délégué du 24 juillet 2014.

C. Le mémoire en réplique

La partie requérante, qui analyse la portée de l'article 107, § 1^{er}, du CWATUP, fait valoir que celle-ci "n'engendre pas une interdiction de dépôt de demande de permis d'urbanisme" et qu'"il appartient donc au seul demandeur de déterminer s'il décide ou non de déposer une demande d'urbanisme malgré la révision du plan de secteur en cours, au risque qu'une éventuelle adoption de ladite révision réduise son projet à néant".

Elle en déduit que le collège communal et le fonctionnaire délégué doivent "émettre leur appréciation en dehors de la prise en compte de la révision du plan de secteur (en informant toutefois le demandeur de ladite révision et de ses conséquences juridiques, ce qui est le cas dans l'acte attaqué), ce qu'a d'ailleurs fait le fonctionnaire délégué, preuve évidente du bien-fondé du point de vue de la partie requérante".

Elle écrit encore ce qui suit :

- " En l'occurrence, la partie requérante aurait souhaité déposer une demande de permis d'urbanisme malgré l'arrêté de révision du plan de secteur : elle considère que la perspective d'un développement urbanistique important (10 maisons) sur sa parcelle pourrait être de nature à conduire le Gouvernement wallon à choisir ce développement urbanistique plutôt que d'adopter la révision du plan de secteur qui engendre le transfert de la parcelle du statut de «zone d'habitat» vers «zone agricole». Il est donc primordial pour elle de pouvoir déposer une demande de permis d'urbanisme qui aboutirait à l'octroi d'un permis d'urbanisme en l'absence de l'arrêté de révision du plan de secteur afin de pouvoir en faire la communication lors de l'enquête de publicité concernant la révision du plan de secteur.

Elle en est empêchée. Les autres fondements du caractère défavorable de l'acte attaqué rendent inutile le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme : la partie requérante sait déjà qu'elle ferait l'objet d'un refus du fait de ces autres fondements.

En fait, le fondement de la décision sur une motivation autre que la révision du plan de secteur en cours a pour conséquence de rendre le fondement de la motivation sur ladite révision du plan de secteur en cours SANS OBJET.

Ce sont donc bien l'«appréciation défavorable au regard de l'avis de l'AIVE» du Collège communal et l'avis du Fonctionnaire délégué qui estime «qu'à ce stade, tant qu'une solution d'ensemble n'a pas été arrêtée réglant les problèmes d'évacuation des eaux tant pour la partie wallonne que pour la partie grand-ducale, toute décision favorable ne pourra prétendre être dûment fondée;» qui empêchent la partie requérante de déposer une demande de permis d'urbanisme malgré la révision du plan de secteur en cours.

Empêcher la partie requérante d'introduire une demande de permis d'urbanisme conforme aux prescrits légaux relatifs aux possibilités d'assainissement en zone d'assainissement autonome est une restriction du droit de propriété qui viole l'article 544 du CWATUPE. La prise en considération de l'arrêté du Gouvernement wallon n'entame pas cette restriction".

Par ailleurs, elle estime ne pas confondre la problématique de l'assainissement des eaux usées (assainissement autonome ou assainissement collectif) et la problématique de l'évacuation des eaux pluviales ou épurées, ce qu'elle expose. Elle conclut que "la distinction entre les deux problématiques relatives au statut de «zone d'assainissement autonome» (épuration des eaux usées et évacuation des eaux épurées et des eaux claires) est sans incidence sur l'appréciation de la restriction du droit de propriété".

D. Le dernier mémoire

La partie requérante attire "l'attention sur le fait que depuis le 1^{er} mai 2017, seule l'appréciation du Collège communal au regard de l'avis de l'A.I.V.E. et l'avis du Fonctionnaire délégué constituent encore un précédent administratif dont la partie adverse ne peut faire abstraction dans des circonstances comparables, une nouvelle décision ne pouvant plus, depuis cette date, être fondée sur la révision en cours du plan de secteur".

Elle répète que "l'appréciation du Collège communal interdit à la requérante d'envisager l'obtention d'un permis d'urbanisme pour un projet dont l'assainissement se ferait de manière autonome, alors qu'il s'agit pourtant de la seule possibilité légale en zone d'assainissement autonome". Elle y voit une restriction

manifeste du droit de propriété "dès lors que la solution, qui n'enfreindrait pourtant ni lois, ni règlements en vigueur, ne peut être mise en œuvre".

IV.2. Examen

L'article 150*bis*, §§ 1^{er} et 2, du CWATUP, en vigueur au moment de l'adoption de l'acte attaqué, disposait notamment comme suit :

" § 1^{er}. Les communes sont tenues de délivrer à toute personne le certificat d'urbanisme n° 1.

Le certificat d'urbanisme n° 1 contient les informations dont la liste suit, relatives aux parcelles cadastrales ou parties de parcelles désignées dans la demande:

1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables;

2° [...]

3° la situation au regard du projet de plan de secteur

[...]

7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

[...]

§ 2. Les communes sont tenues de délivrer le certificat d'urbanisme n° 2.

Toute demande de certificat d'urbanisme n° 2 emporte demande de certificat d'urbanisme n° 1. Outre les informations contenues dans le certificat n° 1, le certificat n° 2 contient une appréciation du collège communal et du fonctionnaire délégué sur le projet concret conçu par le demandeur.

L'appréciation porte sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui serait demandé pour réaliser pareil projet. Elle porte aussi sur les charges d'urbanisme.

[...]

Le certificat n° 2 est délivré dans les septante-cinq jours de la demande.

L'appréciation formulée par le collège communal et par le fonctionnaire délégué reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur

l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat".

La délivrance d'un certificat d'urbanisme n° 2 défavorable en vertu de l'article 150bis, § 2, du CWATUP ne prive pas la partie requérante du droit d'introduire une demande de permis d'urbanisme. Un tel certificat fournit seulement l'indication que l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour le projet en question est vouée à l'échec.

À suivre la thèse de la partie requérante, tout certificat d'urbanisme n° 2 défavorable entraînerait une restriction au droit de propriété.

La restriction au droit de propriété qu'un certificat d'urbanisme n° 2 entraîne et qui est limitée dans le temps, a été voulue par le législateur. En effet, le droit de propriété n'est pas absolu et peut être limité en vertu de polices administratives. Autre chose est de vérifier la légalité même du certificat d'urbanisme n° 2, laquelle doit s'apprécier au moment de sa délivrance.

Le premier moyen, qui est pris de la violation de l'article 544 du Code civil n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Un deuxième moyen est pris de la violation des principes généraux de bonne administration, et notamment de l'excès de pouvoir.

Première branche

La partie requérante relève que l'avis du fonctionnaire délégué considère la demande insuffisante pour se prononcer et qu'une décision favorable ne peut être dûment fondée tant qu'une solution d'ensemble n'est pas arrêtée pour le problème de l'évacuation des eaux, alors que la demande est conforme à l'article 150 du CWATUP et que le bien se situe en zone d'assainissement autonome.

Seconde branche

Elle soutient que le fait que le collège communal délivre une appréciation défavorable au seul regard de l'avis de l'A.I.V.E., pourtant favorable conditionnel, constitue un abus de son pouvoir discrétionnaire.

B. Le mémoire en réplique

Première branche

La partie requérante estime que "ce qui constitue un excès de pouvoir est l'émission d'un avis défavorable à défaut d'éléments d'appréciation", et que le défaut d'éléments d'appréciation "devrait alors conduire soit à une abstention, soit à une demande d'avis complémentaire".

La circonstance que la demande ne correspond pas au modèle de l'annexe 35 IIA mentionné par l'article 447 du CWATUP et serait prétendument trop succincte, est, selon elle, sans incidence sur l'appréciation de l'excès de pouvoir constitué par l'émission d'un avis défavorable dans ces circonstances plutôt que l'abstention ou la demande d'avis complémentaire.

Elle estime aussi que son abstention de solliciter d'être entendue par le collège communal et le fonctionnaire délégué est également sans incidence sur l'appréciation de l'excès de pouvoir.

Elle soutient en outre que "lorsque la partie adverse indique encore qu'aucune disposition à valeur législative ou réglementaire ne lui impose de s'abstenir de délivrer un certificat d'urbanisme n° 2 tant qu'elle ne dispose pas d'informations suffisantes, elle confond manifestement la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2 et l'émission de l'avis défavorable qu'il reproduit".

Enfin, elle répète qu'elle ne confond pas la problématique de l'assainissement des eaux usées avec celle de l'évacuation des eaux épurées et des eaux pluviales.

Seconde branche

La partie requérante affirme que "le pouvoir discrétionnaire impose [...] à l'autorité de choisir parmi les solutions légalement possibles" et que "la seule possibilité légale d'assainissement dans une zone d'assainissement autonome, c'est l'assainissement autonome".

Elle expose encore ce qui suit :

- " En émettant un avis défavorable sur la proposition de la requérante qui voulait se conformer aux normes imposées par la seule possibilité légale d'assainissement, la partie adverse choisit une solution qui n'est pas légalement possible et ce choix constitue un usage abusif de son pouvoir discrétionnaire : elle ne peut choisir que parmi les solutions légalement possibles.

L'excès de pouvoir de la partie adverse est constitué par l'usage abusif de son pouvoir discrétionnaire au regard du choix qu'elle a posé, pas par la conséquence de restriction du droit de propriété qu'il engendre".

C. Le dernier mémoire

Première branche

La partie requérante rappelle que la parcelle se situe en zone d'assainissement autonome et qu'"à ce titre, exiger qu'une solution d'ensemble soit arrêtée réglant les problèmes d'évacuation des eaux tant pour la partie wallonne que pour la partie grand-ducale comme condition préalable à une décision favorable dûment fondée est un excès de pouvoir". Elle affirme qu'"en zone d'assainissement autonome, seul l'assainissement autonome est permis".

Seconde branche

Elle estime qu'il ne peut être affirmé que l'appréciation du collège communal est fondée aussi sur la révision en cours du plan de secteur.

Surabondamment, à supposer que cela soit le cas, elle fait valoir que la période de trois ans qui a suivi la décision de révision est dépassée de sorte que ce fondement ne produit plus d'effet.

V.2. Examen

Sur la première branche

La demande de certificat d'urbanisme n'était pas conforme aux exigences de l'article 150bis, § 2, du CWATUP, dans la mesure où elle ne comportait pas de plan ni les pièces exigées par l'article 447 du même Code. Le requérant ne conteste pas ces faits dans son mémoire en réplique. La première branche manque dès lors en fait sur ce point.

Par ailleurs, le fonctionnaire délégué a évoqué, dans son avis défavorable, la "gestion des eaux pluviales et usées" en précisant et en pointant l'absence de solution d'ensemble pour les problèmes d'évacuation des eaux à la fois pour la partie wallonne et la partie grand-ducale. À cet égard, il ne peut être reproché au fonctionnaire délégué de préférer une telle solution d'ensemble même si la zone est actuellement en régime d'assainissement autonome au P.A.S.H.

Le fonctionnaire délégué n'a donc pas fondé partiellement son avis sur "un prétendu problème d'assainissement". Sur ce point, la première branche manque également en fait.

En conséquence, la première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

Il n'est pas exact que le collège communal a délivré une appréciation défavorable "au seul regard de l'avis de l'A.I.V.E., favorable conditionnel", même si l'en-tête de l'appréciation du collège communal reproduit dans l'acte attaqué indique cet avis défavorable. En effet, la motivation qui suit ne fait aucune référence à cet avis de l'A.I.V.E. mais est fondée sur la révision en cours du plan de secteur, dont les motifs sont détaillés dans l'acte attaqué (compensation planologique, passage en zone agricole d'une zone posant des problèmes d'égouttage, déjà occupée par des terres cultivées et isolée au milieu de zones non destinées à l'urbanisation). Cette seule référence pouvait suffire à justifier l'acte attaqué, puisqu'elle permet le refus de permis d'urbanisme sur pied de l'article 107, § 2, du CWATUP.

La circonstance que la période de trois ans pendant laquelle un permis d'urbanisme peut être refusé au motif qu'un projet de révision du plan de secteur a été adopté, est expirée, ne remet pas en cause la validité du motif de refus du certificat d'urbanisme, la légalité d'un acte devant s'apprécier au moment de son adoption.

La seconde branche du moyen n'est pas fondée.

En conséquence, le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le troisième moyen est pris de l'inexactitude des motifs.

Première branche

La partie requérante soutient que l'appréciation du collège communal est fondée "au seul regard de l'avis de l'A.I.V.E., qui contient un motif inexact".

Deuxième branche

Elle relève que le collège communal prend en considération l'avis de la société wallonne des eaux (S.W.D.E.) alors que cet avis concerne la demande de permis d'urbanisme pour la construction de dix-neuf maisons qu'elle a déposée le 22 octobre 2008 sans lien avec la demande de certificat actuelle qui concerne la construction de dix maisons.

Troisième branche

Elle reproche au fonctionnaire délégué de prendre en compte les antécédents des projets pour le même site, alors que le dernier est le refus de permis d'urbanisme du Ministre de l'Aménagement du territoire du 15 juillet 2009, soit il y a plus de cinq ans.

B. Mémoire en réplique

Première branche

La partie requérante expose ce qui suit :

- " La partie adverse reconnaît que l'A.I.V.E. lui a écrit le 11 juillet 2012 pour lui préciser que l'étude est terminée.

Elle admet dès lors que la mention d'une étude toujours en cours est inexacte.

La citation de larges extraits de ses conclusions de synthèse du 28 juin 2013 déposées devant la Cour d'appel de Liège pour démontrer que l'étude achevée permettait d'envisager plusieurs solutions est irrecevable, la partie adverse ne joignant aucune copie desdites conclusions à l'appui de son mémoire en réponse.

A titre subsidiaire, la partie requérante observe qu'il est de toute façon inexact de se prévaloir que plusieurs solutions restaient envisageables.

Effectivement, en page 12 de ses conclusions d'appel du 27 décembre 2012 (pièce 23), la partie adverse indiquait que :

« Suite aux élections communales du mois d'octobre 2012, il appartient au nouveau collège installé de prendre attitude, ce qu'il ne manquera pas de faire prochainement». [...]

Le problème ne tient donc pas dans le fait que l'étude Interreg IV, dont la partie adverse reconnaît qu'elle est terminée, permettait d'envisager plusieurs solutions, mais bien dans le fait que le Collège communal n'a pas pris attitude.

Le motif d'une étude en cours est donc inexact : c'est le fait que le collège communal n'ait pas pris attitude après la fin de l'étude (et continue encore à ne pas prendre attitude) qui est un motif exact.

La mention du motif inexact n'a d'autre but que de pallier le manquement du Collège communal et ne peut en aucun cas servir de fondement de son avis défavorable.

[...]".

Deuxième branche

La partie requérante constate que l'avis de la S.W.D.E., dont la partie adverse ne conteste pas qu'il se rapporte à un projet antérieur et différent par son ampleur (du simple au double), est intégralement reproduit dans l'acte attaqué.

Elle constate aussi que l'avis de la S.W.D.E. a eu un impact certain sur l'avis complémentaire du 18 avril 2014 de l'A.I.V.E. et conséquemment également sur celui du fonctionnaire délégué émis sur le "vu [d]es avis de l'A.I.V.E. en date du 18 février et 22 avril 2014".

Elle relève que, dans son énumération des éléments qui conditionnent le développement de la zone d'habitat du Rosenberg, l'A.I.V.E. mentionne en tout premier le problème de la distribution d'eau, en signalant que cet élément nécessite également une attention particulière.

Elle conclut que, "[c]ompte tenu de son influence sur l'avis de l'A.I.V.E. et ensuite celui du fonctionnaire délégué, la prise en considération de l'avis de la S.W.D.E., inopportune compte tenu qu'elle [lire: il] se rapportait à un projet antérieur, est un des éléments qui ont fait que l'acte attaqué est défavorable".

Troisième branche

Elle soutient que, "[c]ontrairement à ce que prétend la partie adverse, le fonctionnaire délégué ne s'est [...] pas contenté de viser les antécédents de la demande mais il les a aussi pris en compte" et que, "[s]ans aucun antécédent, la demande n'aurait pas été jugée plus que succincte alors que les questions se suffisaient à elles-mêmes".

Selon elle, l'estimation du caractère "plus que succinct" de la demande étant la conséquence de l'examen de la partie adverse au regard des antécédents du dossier, "ces antécédents ont évidemment eu une importance qu'ils n'auraient pas dû avoir".

Elle ajoute que "la partie adverse ne conteste pas que la prise en considération d'antécédents aussi lointains (plus de cinq ans) dans le temps est inopportune".

D. Le dernier mémoire

Première branche

La partie requérante relève qu'il n'est pas contesté que la mention de l'étude toujours en cours est un motif inexact et renvoie au développement contenu dans son mémoire en réplique.

Deuxième branche

Elle souligne que l'appréciation formulée mentionne expressément "avis défavorable au regard de l'avis de l'A.I.V.E.". Elle relève que le premier élément invoqué dans son avis est la distribution d'eau, ce qui montre que l'avis de la S.W.D.E. a eu un impact certain sur l'avis de l'A.I.V.E. et, par répercussion, sur l'appréciation défavorable du collège communal, alors que l'avis de la S.W.D.E. porte sur un autre projet que celui soumis en l'espèce, deux fois plus important.

Troisième branche

Elle répète que le fonctionnaire délégué n'a pas fait que viser les antécédents du dossier mais qu'il a aussi examiné la demande au regard de ce qu'elle apportait comme complément d'informations à ces antécédents.

VI.2. Examen

Sur la première branche

Il y a lieu de se référer à l'examen de la seconde branche du deuxième moyen.

L'avis de l'A.I.V.E. n'est pas le seul motif sur lequel se fonde l'acte attaqué. Le motif fondé sur la révision du plan de secteur en cours suffit à lui seul à justifier le certificat d'urbanisme défavorable. La partie requérante n'a dès lors pas d'intérêt à critiquer le motif fondé sur l'avis de l'A.I.V.E.

Sur la deuxième branche

Pour les mêmes raisons que celles exprimées ci-dessus, la partie requérante n'a pas d'intérêt à cette branche du moyen. Au demeurant, même si l'avis de la S.W.D.E. du 10 février 2014 est cité dans l'acte attaqué, il n'intervient aucunement dans l'appréciation du fonctionnaire délégué telle que formulée ensuite. Cette branche du moyen est irrecevable et, en toute hypothèse, manque en fait.

Sur la troisième branche

La partie requérante n'a pas d'intérêt non plus à critiquer l'avis du fonctionnaire délégué relatif à la prise en compte des antécédents du dossier.

Au demeurant, le fonctionnaire délégué ne fait que viser ces antécédents sans les détailler ni les commenter. Les motifs de son avis sont en effet sans rapport avec ces antécédents mais tiennent au caractère "plus que succinct" de la demande et à la nécessité qu'une solution d'ensemble soit arrêtée, réglant les problèmes d'évacuation des eaux tant pour la partie wallonne que pour la partie grand-ducale.

Le troisième moyen n'est ni recevable ni fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Un quatrième moyen est pris de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Première branche

La partie requérante observe que l'appréciation du collège communal est défavorable au regard de l'avis de l'A.I.V.E. alors que celui-ci est favorable conditionnel, sans expliquer pourquoi il s'en démarque.

Seconde branche

Elle relève que la partie adverse s'est abstenue d'examiner les éléments concrets de la demande relatifs à l'implantation, la densité et le parti architectural.

B. Le mémoire en réplique

Première branche

La partie requérante expose longuement le contenu des deux avis successifs de l'A.I.V.E. qui doivent, selon elle, être compris comme des avis favorables conditionnels, le second n'apportant que des précisions au premier. Elle indique ne pas comprendre l'appréciation négative de la partie adverse qui n'explique pas son interprétation des avis de l'A.I.V.E.

Seconde branche

Elle souligne qu'en s'abstenant d'apprécier la densité, l'implantation et le parti architectural du projet, l'autorité l'a privée des informations qu'elle souhaitait obtenir pour élaborer sa demande de permis d'urbanisme. Elle expose qu'"en adoptant une telle réponse, le collège communal [...] estime non seulement que l'avis de l'A.I.V.E. justifie le caractère défavorable actuel de l'acte adopté mais implique qu'il ne pourra être surmonté !".

C. Le dernier mémoire

Première branche

La partie requérante soutient que l'incertitude de l'appréciation de l'avis de l'A.I.V.E. par la partie adverse résulte du manque de motivation de l'acte attaqué et du fait qu'elle n'a pas expliqué quels seraient les motifs dudit avis qui l'auraient conduite à estimer qu'il était défavorable, "si tant est que sa qualification de «favorable conditionnel» dans le certificat relève d'une erreur matérielle".

Seconde branche

Elle renvoie à son dernier mémoire concernant la seconde branche du deuxième moyen à propos de la révision en cours du plan de secteur, ainsi qu'à ses écrits de procédure antérieurs.

VII.2. Examen

Sur les deux branches du moyen réunies

Il a déjà été exposé dans le cadre de l'examen de la seconde branche du deuxième moyen, que l'avis de l'A.I.V.E. n'est pas le seul motif sur lequel se fonde l'acte attaqué. En l'occurrence, le motif fondé sur la révision en cours du plan de secteur, suffit à lui seul à justifier le certificat d'urbanisme défavorable. La partie requérante n'a par conséquent pas d'intérêt à critiquer le motif fondé sur l'avis de l'A.I.V.E.

Le quatrième moyen ne peut être retenu.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Un cinquième moyen est pris de la violation de l'article 150bis, § 2, du CWATUP.

La partie requérante soutient que le certificat d'urbanisme n° 2 devait contenir une appréciation commune du collège communal et du fonctionnaire délégué sur le projet du demandeur et non deux appréciations distinctes comme en

l'espèce. Elle affirme que cela découle de ce qu'au sein de l'article 150bis, § 2, précité, le législateur a toujours employé le singulier pour "une appréciation du collège communal et du fonctionnaire délégué".

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique que la doctrine confirme, en réalité, que l'appréciation du collège communal et du fonctionnaire délégué doit être identique et donc commune. Selon elle, l'appréciation de chacune de ces deux autorités ne serait pas requise. Elle soutient que la lecture combinée des articles 150bis, § 2, et 447 du CWATUP indique que le certificat d'urbanisme n° 2 doit contenir l'avis du fonctionnaire délégué et l'appréciation (au singulier) du collège communal et du fonctionnaire délégué.

Par ailleurs, à son estime, son intérêt au moyen tient à ce que l'avis du fonctionnaire délégué est pour partie fondé sur le caractère prétendument succinct de la demande, alors que le collège communal n'a pas critiqué le contenu de la demande. Elle observe que l'établissement d'une appréciation commune aurait probablement permis au collège communal de compléter les informations nécessaires au fonctionnaire délégué.

C. Le dernier mémoire

La partie requérante soutient que l'article 150bis, § 2, du CWATUP a pour but "de créer la sécurité juridique des citoyens" lors d'une demande de permis d'urbanisme. Elle estime que, pour créer cette sécurité juridique, l'appréciation doit être consensuelle, ce qui implique un accord du collège communal et du fonctionnaire délégué sur le principe et les conditions de délivrance d'un permis. Pour le surplus, elle se réfère à ses écrits de procédure antérieurs.

VIII.2. Examen

L'article 150bis, § 2, du CWATUP, précité, utilise, à trois reprises, le terme "appréciation" au singulier, ce qui pourrait laisser penser qu'il ne devrait y avoir qu'une seule appréciation et que celle-ci devrait donc être commune au collège communal et au fonctionnaire délégué. Cependant, même du seul point de vue grammatical, cet usage n'exclut pas que l'appréciation se divise ou se distribue entre les deux instances, chacune ayant la sienne. De plus, la possibilité d'une divergence d'appréciation entre le collège communal et le fonctionnaire délégué n'est pas contraire à l'article 150bis, comme le confirment les travaux préparatoires du

décret (Doc. Parl. Wal., session 2001-2002, n° 309/1, commentaire des articles, p. 59) :

" En cas d'appréciations divergentes du collège des bourgmestre et échevins et du fonctionnaire délégué, le certificat fait mention de celles-ci".

Dans un tel cas, il appartient au demandeur d'en tirer les conséquences en termes de demande de permis.

Pour le surplus, en l'espèce, comme l'observe la partie adverse, si les deux appréciations ne sont pas défavorables strictement pour les mêmes motifs, il reste qu'elles ont conduit à la délivrance d'un certificat d'urbanisme défavorable.

Le cinquième moyen n'est pas fondé.

IX. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu d'y faire droit.

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

Article 1^{er}.

La requête 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 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept décembre deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,
Michel PAQUES,
Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.