

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.373 du 3 mai 2018

A. 220.207/XIII-7781

En cause :

la Commune d'Ans,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

VAN GYSEGEM Robert,
ayant élu domicile chez
M^e Alexandre PIRSON, avocat,
rue Simonon 13
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête unique envoyée le 6 septembre 2016, la commune d'Ans demande l'annulation d'un permis d'urbanisme délivré le 5 juillet 2016 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports et du Bien-être animal à Robert VAN GYSEGEM pour le changement d'affectation d'une partie d'un atelier de menuiserie en espace de parking sur un bien situé à Ans (Loncin) rue Émile Vandervelde, 106, cadastré section B, n° 320w4.

II. Procédure

Par une requête introduite le 3 octobre 2016, Robert VAN GYSEGEM demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 237.033 du 13 janvier 2017 a accueilli la requête en intervention introduite par Robert VAN GYSEGEM, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 27 janvier 2017 par la partie requérante.

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.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 2 février 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 mars 2018 à 09.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Olivier VANLEEMPUTTEN, loco M^{es} Jean BOURTEMBOURG et Nathalie FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Alexandre PIRSON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu 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

Le 15 juillet 2015, Robert VAN GYSEGEM introduit auprès de l'administration communale d'Ans une demande de permis d'urbanisme pour un bien

situé à Loncin, rue Vandervelde, 106, cadastré section B, n° 320w4, pour un "changement d'affectation-transformation d'une partie d'un atelier de menuiserie en espace parking".

Sont annexés à la demande de permis les documents suivants :

- le rapport urbanistique;
- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- le formulaire "constat de voirie" et un reportage photographique y afférent;
- la déclaration "mode de chauffage";
- une demande d'avis de prévention à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS (I.I.L.E.);
- un reportage photographique;
- des plans.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège.

Le 18 août 2015, la commune d'Ans établit un accusé de réception de dossier incomplet et sollicite du demandeur de permis la communication de diverses informations complémentaires.

Le 23 septembre 2015, la commune d'Ans accuse réception d'un complément à la demande de permis, avec de plans modifiés.

Le 24 septembre 2015, un accusé de réception de dossier complet est établi.

Le 30 septembre 2015, la S.C.R.L. I.I.L.E. émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 16 décembre 2015, le collège communal d'Ans refuse le permis d'urbanisme.

Cette décision est notifiée à Robert VAN GYSEGEM par un pli recommandé adressé le 23 décembre 2015. Elle est simultanément notifiée au fonctionnaire délégué.

Le 25 janvier 2016, le conseil de Robert VAN GYSEGEM introduit un recours administratif auprès du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du

territoire, de la Mobilité et des Transports, et du Bien-être animal contre la décision de refus précitée du 16 décembre 2015.

Le 25 février 2016, le conseil de Robert VAN GYSEGEM adresse une note au Ministre compétent et à la commission d'avis sur les recours, à laquelle sont annexés :

- un complément à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- une esquisse 3D relative à la capacité de parcage du projet;
- des esquisses 3D et 2D des aménagements extérieurs potentiels.

Le 2 mars 2016, la commission d'avis sur les recours émet, après avoir entendu le demandeur de permis et son avocat, ainsi que les représentants de la partie requérante et de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), un avis défavorable sur le recours.

Le 21 avril 2016, le conseil de Robert VAN GYSEGEM transmet au Ministre précité sa réponse à l'avis défavorable du 2 mars 2016 de la commission d'avis sur les recours.

Y sont présentés les accès du projet, les ouvertures et usages du solde du bâtiment industriel et les aménagements des abords envisagés.

Y sont annexés :

- une description des voiries et contexte (plans et reportage photographique);
- des plans complémentaires présentant les ouvertures du solde du bâtiment ("et donc le potentiel de maintien d'usage de celui-ci pour une autre activité quelconque");
- les emplacements de parking en intérieur et les aménagements végétaux envisagés.

Le 13 mai 2016, la direction juridique des recours et du contentieux de la DGO4 transmet au Ministre un projet d'arrêté portant rejet du recours et, partant, refus du permis d'urbanisme.

Le 5 juillet 2016, le Ministre compétent accorde le permis d'urbanisme sollicité.

Cet arrêté est libellé comme suit :

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

Considérant que Monsieur Robert VAN GYSEGEM a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Ans (Loncin), rue Emile Vandervelde, 106 +, cadastré section B, n° 320W4, et ayant pour objet le changement d'affectation d'une partie d'un atelier de menuiserie en espace de parking;

Considérant qu'en date du 16 décembre 2015, le Collège communal d'Ans a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal a été réceptionnée par le demandeur le 5 janvier 2016;

Considérant que Maître Alexandre PIRSON, du cabinet d'avocats BOURS & ASSOCIES, agissant au nom du demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 25 janvier 2016, réceptionné le 26 janvier 2016; qu'il a été introduit dans les formes et 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 2 mars 2016;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 2 mars 2016, un avis défavorable (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 13 mai 2016, une proposition de refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

«Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal sur les bâtisses a été adopté par le Conseil communal en séance du 19 mai 1914, modifié plusieurs fois par la suite, et non périmé;

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

Considérant que l'impact environnemental du projet à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation d'une partie d'un atelier de menuiserie; que le projet consiste en la création, au sein du bâtiment industriel existant, d'un espace de parking intérieur pour véhicules;

Considérant que le service suivant a été consulté :

- I.I.L.E. : que son avis daté du 30 octobre 2015 est favorable conditionnel; (voir annexe 2)

Considérant que la demande n'a pas été soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant que le Collège communal a refusé la demande d'initiative en estimant essentiellement qu'il n'y a pas lieu d'encourager le maintien d'activité économique de ce type dans cette zone alors que deux projets ambitieux en matière de logement et de rénovation de la zone (rénovation des tours de logements sociaux et projet de création de 50 logements en lieu et place de bâtiments industriels désaffectés) sont en cours d'élaboration sur les parcelles mitoyennes;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie par l'article 26 du CWATUP, lequel dispose que :

'La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.';

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de la qualité des aménagements envisagés et de sa compatibilité avec le voisinage;

Considérant qu'une affectation à usage de parking engendre nécessairement des nuisances sonores et un impact au niveau du charroi; que le dossier déposé à l'appui de la demande ne donne aucun élément permettant d'évaluer ces nuisances et cet impact et, donc, ne permet pas de vérifier la compatibilité de la demande avec le voisinage;

Considérant, en effet, que, comme le relève fort justement la Commission dans son avis, aucune information n'est donnée sur la provenance des véhicules parqués, ni à fortiori sur les mouvements de ces véhicules et les conséquences sur la mobilité;

Considérant que le dossier présenté n'est pas étayé et semble ne viser que la seule rentabilité d'un bâtiment existant; que les travaux se limitent essentiellement à la création d'une porte sectionnelle permettant l'entrée des véhicules;

Considérant que les plans sont incomplets et imprécis; qu'aucun aménagement intérieur reprenant notamment le tracé des places de parking n'est représenté; que le nombre de places de parking n'est pas mentionné; qu'aucune place n'est réservée pour les personnes à mobilité réduite et ce, en totale contradiction avec le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant que, suite à l'audition tenue devant la Commission, le demandeur a envoyé des informations, croquis et plans complémentaires dans le cadre de la procédure de recours; que, notamment, le tracé des places et leur nombre (36) ont été mentionnés; qu'une place pour personne(s) à mobilité réduite a été prévue; que quelques plantations ont été ajoutées aux abords du bâtiment;

Considérant que les informations complémentaires fournies par la partie demanderesse ne sont cependant pas suffisantes pour soutenir que l'activité projetée est compatible avec le voisinage en l'espèce et ce, d'autant plus que des projets ambitieux de rénovation et de création de logements sont en cours d'élaboration sur les parcelles voisines;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, qu'en l'état de la demande, il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme»;

Considérant que l'autorité de recours ne se rallie pas à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant que, comme le souligne par ailleurs la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux dans sa proposition, des plans complémentaires ont été produits; que ceux-ci précisent les emplacements de parking et leur nombre; qu'il est prévu un emplacement pour personnes à mobilité réduite à proximité de la porte d'entrée (conforme à l'article 415 du Code précité); que ces plans renseignent en outre la porte d'accès vers le bâtiment qui accueille la menuiserie; que ces différentes précisions sont de nature à répondre favorablement aux remarques soulevées par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant que le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège communal est notamment motivé par le projet de rénovation d'immeuble de logements sociaux en cours sur le site ainsi que le développement d'une autre opération immobilière de développement d'habitat également sur le site;

Considérant qu'en l'absence d'informations précises dans le dossier administratif quant à ces projets, l'autorité de recours a souhaité apprécier l'impact éventuel de ceux-ci sur la présente demande;

Considérant que de l'examen tant du reportage photographique annexé au dossier que d'une analyse du site via les outils Google Earth et Street View, il ressort que les immeubles de logements sociaux concernés par les opérations de rénovation se situent à bonne distance du projet objet de la présente demande; que le développement d'une opération immobilière initiée en 2012 par la S.A. GENERAL CONSTRUCTION envisageait des immeubles à appartements sur une parcelle du demandeur sans la moindre concertation avec ce dernier; qu'en novembre 2013 un nouveau périmètre d'intervention a été défini excluant les bâtiments du demandeur avec la mention «hall industriel et atelier maintenus»; que ce projet a en outre fait l'objet d'un avis défavorable du Fonctionnaire délégué en date du 1^{er} septembre 2015; qu'en date du 20 mai 2016, l'autorité de recours a interrogé par courriel le service urbanisme de la Commune de Ans afin d'obtenir les éléments précis relatifs à cette opération immobilière afin d'apprécier son impact sur l'objet de la présente demande; qu'à ce jour aucune suite n'a été réservée à cette demande; que l'autorité de recours considère à la lumière de l'ensemble de ces éléments que le projet objet de la présente demande ne saurait être à lui seul de nature à mettre en péril une opération immobilière quelconque sur une parcelle jouxtant celle du demandeur;

Considérant que pour ce qui concerne l'accessibilité et les mouvements des véhicules, il ressort que la venelle d'accès permet déjà actuellement de desservir des habitations et hangars et notamment l'atelier de menuiserie du demandeur; que cette venelle supportait le passage régulier de camions et camionnettes dans le cadre de l'activité de menuiserie du demandeur; que cette activité a été délocalisée pour partie sur un autre site; qu'un certain nombre d'emplacements de parking sera proposé à la location pour des caravanes et mobil-home; qu'au vu de ces éléments, l'autorité de recours estime que la modification de la nature même du charroi (remplacement des camions et camionnettes par des véhicules légers) et la légère augmentation de celui-ci rendent le projet compatible avec la fonction

d'habitat; que les éventuelles nuisances induites par cette nouvelle destination restent compatibles avec la destination générale de la zone et avec le site considéré;

Considérant que pour ce qui concerne l'aspect urbanistique du projet, la volumétrie existante n'est pas modifiée, seule une porte sectionnelle est placée sur la façade Est du hall; que dès lors, le projet s'intègre valablement au cadre bâti et non bâti du site considéré;

Considérant que le projet objet de la présente demande permet de donner une nouvelle affectation à ce hall devenu libre suite à la délocalisation partielle de l'activité de menuiserie; que cette situation est sensiblement préférable que de laisser ce hall purement et simplement à l'abandon; que cette nouvelle affectation n'est pas de nature à contrarier toute évolution future du site;

Considérant que l'affectation envisagée dans le hall objet de la présente demande est davantage compatible avec la zone d'habitat que l'affectation actuelle du bâtiment;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que le permis d'urbanisme peut être délivré;

D É C I D E :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Robert VAN GYSEGEM relatif à un bien sis à Ans (Loncin), rue Emile Vandervelde, 106 +, cadastré section B, n° 320W4, et ayant pour objet le changement d'affectation d'une partie d'un atelier de menuiserie en espace de parking est octroyé pour autant que les conditions émises dans l'avis de Liège Zone 2 - I.I.L.E. - S.R.I. du 30 octobre 2015 soient strictement respectées (voir annexe 2) [...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cet arrêté ministériel est notifié à la partie requérante par un courrier du 7 juillet 2016 adressé par pli recommandé simple du même jour. Il est également notifié par des courriers recommandés du même jour à Robert VAN GYSEGEM, son conseil et au fonctionnaire délégué.

IV. Le premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

La partie requérante prend un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 107, 119 et 120 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation des principes du contradictoire, de l'audition préalable et de bonne administration, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes

administratifs, de l'insuffisance et de l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- l'acte attaqué ne permet pas de connaître la teneur exacte des modifications intervenues au projet dans le cadre de l'instruction administrative sur recours;
- la partie adverse a pris sa décision au vu de plans modifiant de manière substantielle ceux qui ont été soumis à la commission d'avis sur les recours et à elle-même;
- les plans annexés à l'acte attaqué sont différents des plans soumis au collège communal en ce qu'il y est représenté un tracé modifié et un nombre différent d'emplacements de parking, la création d'une place pour personne à mobilité réduite (P.M.R.), l'ajout d'emplacements extérieurs et la mention des plantations existantes aux abords du parking;
- la nature des véhicules destinés à être accueillis dans le parking et les modalités d'accès au parking ont également été précisées par le demandeur de permis par rapport à la demande initiale;
- ces modifications ne peuvent être qualifiées d'accessoires et portent atteinte à l'objet de la demande, de sorte que le dossier devait être renvoyé à l'autorité communale;
- la demande de permis porte sur la transformation d'un atelier de menuiserie en espace de parking, en manière telle que les éléments modifiés ou ajoutés par rapport aux plans soumis au collège communal touchent à l'objet même de la demande de permis;
- les informations, croquis et plans supplémentaires ont été transmis à la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) à la suite de l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours;
- elle ne connaît, à ce stade, que l'extrait des nouveaux plans et croquis joints à l'acte attaqué;
- l'objet de la demande ayant été substantiellement modifié en cours de procédure de recours, l'auteur de l'acte attaqué aurait dû se déclarer incompétent et faire recommencer la procédure *ab initio* au demandeur de permis;
- si certaines modifications intervenues tentent de répondre, comme il est soutenu dans l'acte attaqué, aux critiques soulevées par la commission d'avis sur les recours, il n'en reste pas moins que les plans modifiés n'ont jamais été soumis ni au collège communal, ni à la commission d'avis, qui n'ont donc pas pu faire valoir leurs observations ou marquer leur accord sur ces plans;
- la compétence des autorités administratives touche à l'ordre public et ne peut être modifiée, même si celles-ci marquent leur accord;

- les modifications apportées ne répondent pas aux critiques de la commission d'avis sur les recours, s'agissant du caractère insuffisamment étayé du dossier, de l'absence de porte d'accès à la partie du bâtiment accueillant la menuiserie, de l'absence d'information quant à la provenance des véhicules du parking (et *a fortiori* sur les mouvements des véhicules et les conséquences sur la mobilité) et de l'absence d'étude sur l'aménagement des abords;
- il ne lui était pas possible d'émettre d'avis compte tenu des nombreuses insuffisances du dossier;
- sont inconnus le nombre exact d'emplacements envisagés de même que les éléments qui ont permis à la partie adverse de considérer que le charroi serait lié à des voitures privées et non à des camions et camionnettes;
- les plans et croquis portés à sa connaissance démentent que ces emplacements soient destinés à la location pour caravanes et mobil-homes;
- il en résulte une situation d'insécurité juridique qui laisse une large liberté d'action au bénéficiaire de l'acte attaqué.

Dans une seconde branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- le principe du contradictoire imposait, après le dépôt des plans modifiés en degré de recours administratif, de fixer une séance ultérieure de la commission d'avis sur les recours;
- de la sorte, elle aurait eu la possibilité de prendre connaissance des informations supplémentaires et des nouveaux plans déposés, afin de prendre attitude à cet égard avant l'adoption de l'acte attaqué;
- la tenue d'une audition devant la commission d'avis sur les recours à un moment où elle n'était pas suffisamment informée a ôté à cette audition toute utilité, en méconnaissance de l'article 120 du CWATUP.

B. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante apporte les précisions suivantes à sa première branche :

- le recours prévu à l'article 119 du CWATUP n'exclut pas que l'autorité compétente sur recours doive renvoyer le dossier à l'autorité inférieure si l'objet de la demande a été fondamentalement modifié en cours de procédure;
- elle conteste que la partie intervenante ait communiqué un quelconque document à elle-même ou à la commission d'avis sur les recours lors de sa séance du 2 mars 2016;

- l'avis de la commission ne précise nullement le dépôt de documents complémentaires mais pointe, au contraire, que le dossier est insuffisamment étayé;
- ce n'est que le 21 avril 2016 que la partie intervenante transmet, à la seule partie adverse, une note d'observations complémentaire où elle précise, pour la première fois, envisager de louer ses emplacements à "des véhicules occasionnels ou d'usage exceptionnel comme les caravanes, mobile-homes, véhicules ou motos de loisir, remorques, etc", un document complémentaire relatif aux voiries alentours, et à l'accès au bâtiment affecté au parking et des nouveaux plans faisant apparaître, pour la première fois, les ouvertures et accès de l'ensemble du bâtiment, ainsi que les aménagements et abords;
- l'existence de ces nouveaux plans imposait à la partie adverse de se déclarer incompétente pour statuer sur le recours et permettre au collège communal de se prononcer sur la demande modifiée;
- les modifications apportées doivent être qualifiées de substantielles, dès lors qu'elles touchent à l'objet même de la demande de permis, qui vise à transformer un atelier de menuiserie en parking;
- la notice mentionnait "néant" pour le nombre de places de parking et aucun élément ne permettait de connaître le nombre de places de parking intérieur envisagé, ni le souhait d'en créer des extérieures également;
- les enseignements de l'arrêt du 14 mai 2002, LEBICHOT et consorts, n° 106.541, ne sont pas transposables au cas d'espèce.

Elle apporte les précisions suivantes relatives à la seconde branche :

- son intérêt à la critique est établi dès lors que si elle avait pu avoir connaissance du dossier modifié, elle aurait pu émettre ses observations qui auraient pu être prises en compte par la commission d'avis sur les recours et, ensuite, par l'auteur de l'acte attaqué;
- ces circonstances pouvaient avoir une influence sur le sens de la décision finalement prise par la partie adverse, notamment en termes de conditions assortissant le permis;
- elle ne s'est pas "privée" des échanges avec le demandeur de permis;
- il ne peut être déduit de sa décision de refus de permis un refus de débattre du projet avec le demandeur de permis en procédure de recours;
- quant au fond, c'est bien l'administré qui doit généralement être considéré comme étant la partie "faible" à l'égard de laquelle le respect du contradictoire doit être assuré; toutefois, les principes du contradictoire et de l'égalité des parties emportent que toutes les parties soient informées de manière égale et s'opposent à ce qu'une décision soit fondée sur des éléments qui n'auraient pas été évoqués en

- cours de procédure et qui n'auraient pas été portés à la connaissance des autres parties concernées, quelles qu'elles soient;
- elle n'avait pas même connaissance de l'existence des documents déposés à son insu, en manière telle qu'elle n'a pas pu introduire une demande relative à la publicité de l'administration.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante fait valoir les éléments suivants quant à la première branche :

- les éléments nouvellement représentés dans les plans modifiés ne sont pas accessoires au projet litigieux;
- le projet autorisé concerne la transformation d'une menuiserie en parking et les plans modifiés adressés en degré de recours à la partie adverse après la réunion de la commission d'avis concernent notamment le nombre d'emplacements de parking (auparavant non précisé), leur disposition à l'intérieur du bâtiment, le type de véhicules destinés à être stationnés dans ce parking (auparavant non précisé) et les aménagements des abords de ce parking (auparavant inexistantes), soit autant d'éléments touchant à la nature même du projet;
- il doit par conséquent être considéré qu'il s'agit de modifications substantielles du projet, l'activité de location d'emplacements de parking et ses incidences environnementales et de mobilité différant bel et bien en fonction du nombre d'emplacements disponibles et du type de véhicules destinés à y être parqués;
- il s'agit d'ailleurs d'éléments à ce point importants que leur absence ou leur insuffisance a mené la commission d'avis à émettre un avis défavorable sur le projet, s'estimant insuffisamment informée.

Elle fait valoir les éléments suivants quant à la seconde branche :

- l'envoi de documents par la partie intervenante à la partie adverse en degré de recours, après la réunion devant la commission d'avis, viole les principes du contradictoire et de l'égalité des parties qui caractérisent en principe la procédure de recours devant le Gouvernement wallon;
- en effet, les documents déposés portent sur des éléments particulièrement importants pour l'examen du recours, considérés à ce point essentiels par la commission d'avis sur recours que l'absence ou l'insuffisance des informations que ces documents contiennent a mené la commission d'avis à émettre un avis défavorable au recours;
- le fait que la commission d'avis sur recours a émis un avis défavorable sur le recours en estimant que le dossier n'était pas suffisamment étayé établit à

suffisance que l'audition devant cette commission n'a pas permis aux parties concernées de débattre utilement du projet litigieux;

- sous peine de priver d'utilité l'audition devant la commission d'avis sur les recours organisée par l'article 120 du CWATUP, qui vise spécifiquement à entendre les parties et à leur permettre de prendre connaissance, d'analyser et, le cas échéant, de critiquer le dossier et l'ensemble des éléments qui serviront de base à la décision du Gouvernement, il y avait lieu d'organiser, en l'espèce, une nouvelle audition après la modification d'éléments de fait du dossier, considérés à ce point importants que leur absence ou insuffisance a motivé l'avis défavorable de la commission d'avis.

IV.2. Examen

Quant à l'intérêt au moyen

La commune qui critique un acte par lequel l'autorité de recours réforme sa décision de première instance n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de la procédure d'instruction régionale que si le vice qu'elle dénonce l'a empêchée de faire valoir utilement son point de vue (C.E., 26 juin 2017, Ville de Charleroi, n° 238.616).

En l'espèce, la partie requérante a bien intérêt à soulever des critiques de légalité prises de la communication non contradictoire, en degré de recours administratif, d'informations et de plans nouveaux par la partie intervenante relatifs à des éléments du projet qu'elle estime essentiels dès lors que ces griefs, à les supposer établis, ont pu avoir une incidence sur le sens de la décision prise, puisqu'ils sont susceptibles d'impliquer le rejet du recours et l'introduction d'une nouvelle demande de permis.

La circonstance que la partie requérante n'a pas formulé de critiques sur les aménagements litigieux (emplacements de parking et aménagements végétaux) lors des instructions administratives ne peut avoir pour conséquence de lui faire perdre son intérêt au recours dès lors que celle-ci s'est opposée à la nature même du projet de la partie intervenante dès sa décision du 16 décembre 2015, ce qui ne lui imposait nullement d'apprécier, à titre subsidiaire, les aménagements particuliers prévus par le projet, et dès lors que ces aménagements ont été, pour l'essentiel, précisés seulement au stade de la communication par la partie intervenante de documents complémentaires à la partie adverse, le 21 avril 2016, en manière que la partie requérante n'aurait pu y répondre avant de prendre connaissance du dossier administratif.

Il n'y a pas lieu de tirer du fait que la partie requérante a refusé le projet litigieux en première instance administrative qu'elle a renoncé à faire valoir son point de vue en degré de recours administratif organisé.

Sur la première branche

La possibilité pour le demandeur de produire des plans modificatifs au stade du recours administratif, antérieurement réglée à l'article 123, alinéas 2 à 4, du CWATUP, a été abrogée par l'article 84 du décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative. Il n'est donc plus permis à l'autorité compétente sur recours de statuer sur la demande de permis d'urbanisme sur la base de plans modificatifs déposés postérieurement à la décision prise par l'autorité administrative compétente en première instance. Toutefois, il y a lieu d'admettre, conformément aux principes de bonne administration et du devoir de minutie qui imposent à l'autorité compétente de statuer en parfaite connaissance de cause, le dépôt de plans modificatifs en degré de recours lorsqu'ils portent sur une modification accessoire et minime du projet initialement déposé ou ne visent qu'à mieux préciser l'objet de la demande initiale (C.E., 18 juillet 2017, Ville de Charleroi, n° 238.847).

En l'espèce, la demande de permis a pour objet les actes suivants : "changement d'affectation - Transformation d'une partie d'un atelier de menuiserie en espace de parking". Dans le dossier de demande, il est prévu la création d'une baie afin d'y installer une porte sectionnelle et la division du hangar par un mur de "blocs de 19" en béton. Il est précisé que la localisation des parkings se fera dans la "zone de parking intérieur". Concernant le nombre d'emplacements de parkings, il est mentionné "néant".

Sont notamment annexés à l'acte attaqué et portent le visa du Ministre compétent les plans annexés à la décision de refus du 16 décembre 2016 du collège communal. Ces plans comportent par erreur l'estampille communale de réception du 15 juillet 2015, alors qu'à la suite d'une mesure d'instruction de l'auditeur-rapporteur, la partie requérante a confirmé qu'ils ont été déposés le 23 septembre 2015. Ils représentent la création d'une ouverture et le placement d'une porte sectionnelle dans le hall existant.

Comme l'expose la partie adverse, les échanges intervenus entre le demandeur de permis et la partie adverse dans le cadre de l'instruction du recours administratif organisé ont eu pour objet de répondre à diverses questions en matière de mobilité et de trafic. A cette fin, des plans complémentaires ont été déposés. Ces plans complémentaires ont également été annexés à l'acte attaqué. Ils ajoutent aux

autres plans la représentation d'éléments déjà existants (porte sectionnelle, quai de déchargement et espaces de végétations extérieures), lesquels ne sont pas modifiés par le projet litigieux. Sont aussi figurés deux nouveaux parterres et buissons indigènes à côté de la porte sectionnelle, ainsi que les trente-deux emplacements de parking, parmi lesquels un emplacement pour personne à mobilité réduite, à l'intérieur du hangar.

Les plans modifiés communiqués en degré de recours administratif ont permis de préciser le contexte. Par rapport aux plans soumis au collège communal, les éléments nouvellement représentés dans ces plans modifiés sont accessoires au projet litigieux et de minime importance. Ces plans modificatifs ont valablement été déposés en degré de recours administratif et leur production est sans incidence sur la compétence du ministre statuant en degré de recours.

Sur la base de ces divers plans, lesquels s'ajoutent au reste du dossier administratif, la partie adverse a pu prendre sa décision en connaissance suffisante de cause.

La première branche n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

Il vient d'être observé que les seuls éléments nouveaux apportés aux débats postérieurement à l'audition du 2 mars 2016 devant la commission d'avis sur les recours étaient la représentation sur plans de deux nouveaux parterres et buissons indigènes à côté de la porte sectionnelle, ainsi que les trente-deux emplacements de parking intérieurs. De tels éléments sont accessoires à la demande initiale et d'importance mineure. Il n'est pas établi que l'audition devant la commission d'avis sur les recours n'a pas permis aux parties concernées de débattre utilement du projet litigieux. Il ne s'imposait pas de communiquer ces informations complémentaires à la partie requérante et, ensuite, d'organiser une nouvelle séance de la commission d'avis sur les recours. La partie adverse a pu statuer en connaissance de cause sur le projet litigieux.

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

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Le deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article 124 du CWATUP, des articles D.50, D.62, D.64, D.65 et D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des principes de bonne administration et en particulier des principes de minutie et de précaution, 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 et de l'excès de pouvoir.

Elle fait valoir les éléments suivants :

- la notice d'évaluation des incidences ne contient pas les renseignements complets, précis et exacts nécessaires à la partie adverse pour se prononcer en pleine connaissance de cause à propos du projet et de sa compatibilité avec la zone d'habitat dans lequel il s'inscrit et pour motiver correctement sa décision;
- les mentions reprises dans la notice relatives à la compatibilité avec le voisinage, les travaux s'attachant au projet, les nuisances éventuelles et le nombre d'emplacements de parkings ne sont pas exactes;
- compte tenu de l'objet du projet litigieux, la notice d'évaluation des incidences ne pouvait mentionner "néant" quant au nombre d'emplacements de parking que le projet implique;
- le dossier de demande ne permet pas de combler ces lacunes;
- une contradiction existe entre le plan complémentaire joint à l'acte attaqué qui renseigne la présence de trente-deux emplacements de parking et le croquis déposé au dossier qui fait mention de trente-six emplacements, ainsi que de places de parking extérieures;
- le dossier de demande manque de précision sur la nature des véhicules concernés par le parking et la finalité exacte de la création de ce parking;
- aucune explication n'est donnée à l'affirmation dans l'acte attaqué selon laquelle "un certain nombre d'emplacements de parking sera proposé à la location pour des caravanes et mobil-homes"; il n'est pas davantage expliqué pourquoi la partie adverse qualifie ce type de véhicules de "véhicules légers";
- la notice d'évaluation des incidences et l'acte attaqué sont muets relativement aux conséquences sur la mobilité du quartier et aux nuisances sonores alors que ces lacunes ont été dénoncées par la commission d'avis sur les recours et la DGO4;
- il n'y pas d'exposé adéquat des incidences du projet, dont elle ignore la nature, notamment en termes acoustique, de charroi, de stationnement et de mobilité;

- ni le public intéressé, ni les instances consultées, ni l'auteur de l'acte attaqué n'ont pu se prononcer en parfaite connaissance de cause quant à la compatibilité du projet avec le voisinage;
- le principe de précaution aurait dû amener la partie adverse à refuser le projet.

B. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante apporte les précisions suivantes :

- le fait d'accuser réception d'un dossier complet se limite à la vérification que les documents légalement requis et l'une ou l'autre mention obligatoire sont bien repris dans le dossier de demande et cette opération ne constitue pas l'appréciation du caractère suffisant et complet des informations concrètes relatives au projet en lui-même contenues dans ce dossier; l'accusé de réception fait d'ailleurs mention des "informations connues à ce stade de l'instruction du permis", si bien qu'elle a intérêt au moyen;
- les indications relatives au stationnement des véhicules touchent à la nature même du projet.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante fait valoir les éléments suivants quant à la recevabilité du moyen :

- il a déjà été jugé que le fait de délivrer un accusé de réception du dossier de demande de permis unique complet et recevable n'est qu'une formalité préalable à tout examen de la demande par l'autorité, que l'accusé de réception a trait à la phase de recevabilité de la demande de permis unique et ne fait que constater qu'une notice d'évaluation d'incidences a bien été déposée, conformément à la loi, sans entrer dans l'analyse de celle-ci, si bien que l'on ne peut reprocher à l'autorité, après examen, d'estimer que la demande et l'étude d'incidences ne comportent pas toutes les données et les informations nécessaires;
- de la même manière, il a été jugé que la délivrance d'un accusé de réception d'un dossier complet établit que les documents requis sont matériellement présents dans le dossier, mais ne préjuge pas de la qualité de ces documents;
- en l'espèce, le relevé des pièces manquantes adressé à la partie intervenante le 18 août 2015 ne concerne que des éléments indispensables à la bonne compréhension des documents déposés;
- la demande de précision de ces éléments d'information ne constitue nullement une remarque de fond, qui pourrait laisser supposer que la requérante a préalablement

analysé le contenu du dossier, mais seulement la réclamation d'informations indispensables à la partie requérante pour pouvoir prendre connaissance du dossier tel qu'il lui a été soumis, sans préjuger de son contenu;

- si la partie requérante n'a pas invoqué l'incomplétude du dossier de demande de permis dans sa décision de refus du 16 décembre 2015, c'est uniquement dans la mesure où elle a fondé son refus sur un autre motif, s'agissant du caractère non acceptable du projet au regard du bon aménagement des lieux, au vu de sa situation en zone d'habitat au plan de secteur et de l'implantation de deux projets ambitieux de rénovation et de réaffectation de la zone sur les parcelles mitoyennes;
- il est évident que la question de l'incomplétude du dossier a été débattue devant la commission d'avis sur recours, dans la mesure où cette dernière a précisément fondé son avis défavorable sur l'insuffisance du dossier de demande de permis.

Quant au fond, elle se réfère aux développements contenus dans sa requête en annulation et son mémoire en réplique.

V.2. Examen

Lorsque le collège communal décide en première instance de refuser un projet qui est ensuite autorisé en degré de recours et que la commune demande l'annulation du permis au Conseil d'État, elle n'est pas nécessairement privée de la possibilité de critiquer les vices du dossier de la demande qui n'avaient pas été spécialement relevés par le collège, même si celui-ci avait déjà demandé des compléments d'information sur certains points.

Les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions et elles n'ont de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur. En d'autres termes, ces défauts n'entraînent l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement indique "néant" quant au nombre d'emplacements de parking. Une telle mention est erronée dès lors que le projet vise justement la création d'emplacements de parking à l'intérieur du hangar. Cette indication erronée n'a toutefois pas induit en erreur l'auteur de l'acte attaqué, ni ne l'a empêché de prendre sa décision en connaissance de cause. En effet, la motivation de l'acte attaqué et les plans annexés à celui-ci

révèlent que l'autorité compétente avait une connaissance précise du projet litigieux en termes d'emplacements de parking.

En ce que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement contient l'indication "néant" concernant les travaux accessoires aux actes et travaux nécessaires à la réalisation du projet, elle n'est ni erronée, ni lacunaire. Elle mentionne aussi que le projet vise un "changement d'affectation d'une partie d'un atelier de menuiserie en parking", qu'une "baie est créée pour installer une porte sectionnelle" et que le "hangar est divisé par un mur de blocs de 19 en béton". Rien n'indique que ce projet implique des travaux accessoires.

Si la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement indique l'inexistence de "risques d'autres nuisances éventuelles", l'acte attaqué contient l'analyse suivante des incidences du projet et de leur compatibilité avec le voisinage :

" [...] Considérant que le refus de permis d'urbanisme délivré par le collège communal est notamment motivé par le projet de rénovation d'immeuble de logements sociaux en cours sur le site ainsi que le développement d'une autre opération immobilière de développement d'habitat également sur le site;

Considérant qu'en l'absence d'informations précises dans le dossier administratif quant à ces projets, l'autorité de recours a souhaité apprécier l'impact éventuel de ceux-ci sur la présente demande;

Considérant que de l'examen tant du reportage photographique annexé au dossier que d'une analyse du site via les outils Google Earth et Street View, il ressort que les immeubles de logements sociaux concernés par les opérations de rénovation se situent à bonne distance du projet objet de la présente demande; que le développement d'une opération immobilière initiée en 2012 par la S.A. GENERAL CONSTRUCTION envisageait des immeubles à appartements sur une parcelle du demandeur sans la moindre concertation avec ce dernier; qu'en novembre 2013 un nouveau périmètre d'intervention a été défini excluant les bâtiments du demandeur avec la mention «hall industriel et atelier maintenus»; que ce projet a en outre fait l'objet d'un avis défavorable du Fonctionnaire délégué en date du 1^{er} septembre 2015; qu'en date du 20 mai 2016, l'autorité de recours a interrogé par courriel le service urbanisme de la Commune de Ans afin d'obtenir les éléments précis relatifs à cette opération immobilière afin d'apprécier son impact sur l'objet de la présente demande; qu'à ce jour aucune suite n'a été réservée à cette demande; que l'autorité de recours considère à la lumière de l'ensemble de ces éléments que le projet objet de la présente demande ne saurait être à lui seul de nature à mettre en péril une opération immobilière quelconque sur une parcelle jouxtant celle du demandeur;

Considérant que pour ce qui concerne l'accessibilité et les mouvements des véhicules, il ressort que la venelle d'accès permet déjà actuellement de desservir des habitations et hangars et notamment l'atelier de menuiserie du demandeur; que cette venelle supportait le passage régulier de camions et camionnettes dans le cadre de l'activité de menuiserie du demandeur; que cette activité a été délocalisée pour partie sur un autre site; qu'un certain nombre d'emplacements de parking sera proposé à la location pour des caravanes et mobil-home; qu'au vu de ces éléments, l'autorité de recours estime que la modification de la nature même du charroi (remplacement des camions et camionnettes par des véhicules légers)

et la légère augmentation de celui-ci rendent le projet compatible avec la fonction d'habitat; que les éventuelles nuisances induites par cette nouvelle destination restent compatibles avec la destination générale de la zone et avec le site considéré;

Considérant que pour ce qui concerne l'aspect urbanistique du projet, la volumétrie existante n'est pas modifiée, seule une porte sectionnelle est placée sur la façade Est du hall; que dès lors, le projet s'intègre valablement au cadre bâti et non bâti du site considéré;

Considérant que le projet objet de la présente demande permet de donner une nouvelle affectation à ce hall devenu libre suite à la délocalisation partielle de l'activité de menuiserie; que cette situation est sensiblement préférable que de laisser ce hall purement et simplement à l'abandon; que cette nouvelle affectation n'est pas de nature à contrarier toute évolution future du site;

Considérant que l'affectation envisagée dans le hall objet de la présente demande est davantage compatible avec la zone d'habitat que l'affectation actuelle du bâtiment [...]"

La partie requérante ne critique pas spécifiquement l'appréciation émise par la partie adverse. Elle ne démontre pas que l'autorité compétente n'a pas pu apprécier correctement les incidences du projet sur l'environnement.

La partie requérante se méprend sur la portée de l'acte attaqué lorsqu'il est question de "véhicules légers". En effet, comme le note la partie adverse, l'autorité relève que si certains emplacements de parking seront proposés à la location pour des caravanes et mobil-homes, le reste sera occupé par des "véhicules légers", en comparaison avec les camions et camionnettes qui étaient antérieurement rangés dans les lieux.

Enfin, de l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours, donné le 2 mars 2016, il ressort ce qui suit :

" [...] Compte tenu de ce que le dossier n'est pas suffisamment étayé; qu'en effet, il n'y a pas de porte d'accès à la partie du bâtiment qui accueillera la menuiserie; qu'il n'y a pas d'information quant à la provenance des véhicules parqués, ni *a fortiori* sur les mouvements de ces véhicules et les conséquences sur la mobilité; que les aménagements des abords ne sont pas étudiés..."

Cependant, dans l'acte attaqué, il est répondu comme suit à la critique émise par la commission d'avis sur les recours :

" [...] Considérant que, comme le souligne par ailleurs la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux dans sa proposition, des plans complémentaires ont été produits; que ceux-ci précisent les emplacements de parking et leur nombre; qu'il est prévu un emplacement pour personnes à mobilité réduite à proximité de la porte d'entrée (conforme à l'article 415 du Code précité); que ces plans renseignent en outre la porte d'accès vers le bâtiment qui accueille la menuiserie; que ces différentes précisions sont de nature à répondre favorablement aux remarques soulevées par la Commission d'avis sur les recours [...]"

Il n'est pas démontré que cette motivation repose sur une erreur de fait ou est inadéquate.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Le troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article 26 du CWATUP, des principes de bon aménagement des lieux, de bonne administration et plus particulièrement des devoirs de précaution et de minutie, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et en particulier ses articles 2 et 3, du défaut, de l'insuffisance, de l'inexactitude et de la contradiction des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- la partie adverse n'a pas correctement apprécié la compatibilité du projet avec le voisinage, comme le requérait pourtant l'article 26 du CWATUP;
- le projet litigieux porte sur une fonction non résidentielle;
- l'auteur de l'acte attaqué n'a pas examiné les nuisances induites par le projet litigieux, ni décrit le site concerné;
- la motivation de l'acte attaqué est inadéquate en ce que, pour conclure à la compatibilité du projet avec son environnement, elle se fonde essentiellement sur la circonstance que le projet aurait été modifié sans que la nature exacte et l'importance de ces modifications n'aient été portées à sa connaissance et à celle des instances compétentes, ni que l'on sache d'où elle tirait ces informations;
- le dossier de demande, dont la notice d'évaluation des incidences, est incomplet, inexact et impropre à permettre de conclure à la compatibilité du projet avec la destination de la zone d'habitat;
- l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pris en compte deux importants projets en cours dans le quartier concerné (rénovation de 140 logements sociaux dans cinq immeubles; création de 53 logements en lieu et place de bâtiments industriels désaffectés), alors que la partie adverse a été saisie de ces deux projets et que le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sur le second projet;
- malgré ces éléments, elle indique, dans l'acte attaqué, devoir se renseigner auprès de la commune pour obtenir des "informations précises" sur ces deux projets, alors

que les travaux relatifs au permis de rénovation de logements sociaux délivré en août 2013 par le fonctionnaire délégué sont presque terminés, tandis que ceux concernant l'autre projet ont été entamés;

- il ne s'agit pas d'une "opération immobilière quelconque", ni d'événements futurs et incertains, mais bien de projets d'envergure et en cours de réalisation ou de finalisation;
- ces projets devaient nécessairement être pris en considération pour apprécier la compatibilité du projet litigieux avec la zone d'habitat dans laquelle il s'inscrit;
- la motivation de l'acte attaqué quant à la compatibilité du projet litigieux avec la zone d'habitat devait répondre aux griefs émis par le collège communal, la commission d'avis sur les recours et la DGO4;
- sont purement conjoncturelles les considérations reprises dans l'acte attaqué selon lesquelles la nouvelle affectation de l'atelier est "sensiblement préférable «au maintien de» ce hall purement et simplement à l'abandon" et qu'elle "est davantage compatible avec la zone d'habitat que l'affectation actuelle du bâtiment".

Dans une seconde branche, elle fait valoir que le projet litigieux est incompatible avec la zone d'habitat compte tenu des deux projets immobiliers d'envergure prévus sur les parcelles voisines du projet et au vu de l'augmentation importante de la circulation locale et des nuisances sonores qu'il impliquera. Pour le surplus, elle réitère des critiques déjà formulées quant à la complétude et l'exactitude du dossier. Elle estime qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise.

B. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante apporte les précisions suivantes :

- le fonctionnaire délégué a émis le 11 avril 2016 un avis favorable conditionnel sur la demande de permis relative au projet de 53 logements à proximité du projet litigieux, tandis que la copie du permis délivré le 4 mai 2016 a été communiquée au fonctionnaire délégué;
- la partie adverse était en possession de toutes les informations utiles et souhaitées à ce sujet;
- la partie requérante a intérêt à la critique sur ce point;
- quant au fond, un projet de parking, dont la nature exacte est incertaine, peut avoir des répercussions sur le charroi et la mobilité des riverains;
- le projet se situe à proximité directe d'entrées et de sorties d'autoroutes et pourrait servir à des navetteurs organisés en co-voiturage;
- les 140 logements sociaux préexistants ne font l'objet que d'une rénovation et ne peuvent avoir d'impact en termes de mobilité et de charroi;

- des parkings sont prévus en suffisance pour le projet relatif aux 53 appartements;
- ces deux autres projets ne créent donc, en eux-mêmes, aucun problème de mobilité;
- la demande de prise en considération de ces deux projets porte davantage sur la requalification du quartier de manière générale, dans lequel le projet litigieux ne s'inscrit manifestement pas.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante fait valoir les éléments suivants :

- l'absence de réponse à la demande d'information par la partie adverse sur le projet de la création de 53 logements à proximité du projet litigieux n'est pas de nature à lui dénier l'intérêt à critiquer l'insuffisance de la motivation de l'acte attaqué à cet égard;
- la partie adverse était en réalité parfaitement informée de ce projet, dans la mesure où le fonctionnaire délégué de la partie adverse a émis un avis favorable conditionnel sur la demande de permis relative au projet de 53 logements en date du 11 avril 2016 et une copie du permis octroyé le 4 mai 2016 par la partie requérante a été adressé au fonctionnaire délégué;
- contrairement à ce qu'affirme la partie adverse dans l'acte attaqué, les projets de rénovation de 140 logements et de création de 53 appartements visant à requalifier la zone d'habitat concernée ne se situent nullement "à bonne distance du projet" litigieux;
- il ressort de photos qu'elle produit que le projet de 53 appartements se situe dans la rue Emile Vandervelde, soit la même rue que le projet litigieux, à une distance de quelques mètres seulement, tandis que les 140 logements sociaux rénovés se situent avenue Freddy Terwagne et rue Cornuchamps (indiquée par le point rouge sur l'image qu'elle produit), deux rues directement contiguës à la rue Emile Vandervelde, et plus précisément à une distance de 250 mètres seulement du projet litigieux;
- l'erreur d'appréciation de la partie adverse à ce sujet est donc manifeste.

VI.2. Examen des deux branches réunies

Concernant le projet de construction de 53 logements à proximité du projet litigieux, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- " [...] qu'en date du 20 mai 2016, l'autorité de recours a interrogé par courriel le service urbanisme de la Commune de Ans afin d'obtenir les éléments précis relatifs à cette opération immobilière afin d'apprécier son impact sur l'objet de la

présente demande; qu'à ce jour aucune suite n'a été réservée à cette demande; que l'autorité de recours considère à la lumière de l'ensemble de ces éléments que le projet objet de la présente demande ne saurait être à lui seul de nature à mettre en péril une opération immobilière quelconque sur une parcelle jouxtant celle du demandeur".

La décision de refus du 16 décembre 2015 par la partie requérante mentionnait uniquement l'existence d'"un projet privé de 50 logements en lieu et place de bâtiments industriels désaffectés" sur les parcelles mitoyennes, sans autre précision. Dans son recours administratif du 25 janvier 2016, la partie intervenante notait également "la création d'immeubles à appartements future aux alentours". Le dossier administratif constitué avant l'adoption de l'acte attaqué ne comportait aucun autre document susceptible de déterminer plus précisément le projet urbanistique en question.

Dans ce contexte, la partie adverse ne pouvait raisonnablement inférer des informations parcellaires mises à sa disposition que le projet en question avait fait l'objet d'un avis favorable du fonctionnaire délégué le 11 avril 2016 et encore moins d'un permis d'urbanisme délivré par la partie requérante le 4 mai 2016, lequel aurait été notifié à une date inconnue au fonctionnaire délégué, comme le soutient celle-ci.

Partant, il était de bonne administration dans le chef de la partie adverse d'interroger la partie requérante quant à ce projet par un courriel du 20 mai 2016.

La partie requérante ne conteste pas n'avoir réservé aucune suite à la demande d'information de la partie adverse au jour de l'adoption de l'acte attaqué, le 5 juillet 2016, et n'avance aucun motif susceptible de justifier son silence.

Compte tenu de ce qui précède, la partie requérante n'est pas admissible à critiquer l'acte attaqué en ce que son auteur n'aurait pas valablement pris en compte le projet de construction de 53 logements en question.

Quant au fond, l'article 26 du CWATUP dispose comme suit :

" De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics".

Les activités de service peuvent être autorisées en zone d'habitat pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

La première de ces conditions procède à la fois de l'affirmation de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle. Le projet ne peut empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation. La seconde condition impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas seulement de la construction projetée en tant que telle, mais aussi de l'activité favorisée par le permis. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

En l'espèce, le projet litigieux est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège.

L'acte attaqué comporte la motivation suivante :

" [...] Considérant que le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège communal est notamment motivé par le projet de rénovation d'immeuble de logements sociaux en cours sur le site ainsi que le développement d'une autre opération immobilière de développement d'habitat également sur le site;

Considérant qu'en l'absence d'informations précises dans le dossier administratif quant à ces projets, l'autorité de recours a souhaité apprécier l'impact éventuel de ceux-ci sur la présente demande;

Considérant que de l'examen tant du reportage photographique annexé au dossier que d'une analyse du site via les outils Google Earth et Street View, il ressort que les immeubles de logements sociaux concernés par les opérations de rénovation se situent à bonne distance du projet objet de la présente demande; que le développement d'une opération immobilière initiée en 2012 par la S.A. GENERAL CONSTRUCTION envisageait des immeubles à appartements sur une parcelle du demandeur sans la moindre concertation avec ce dernier; qu'en novembre 2013 un nouveau périmètre d'intervention a été défini excluant les bâtiments du demandeur avec la mention «hall industriel et atelier maintenus»; que ce projet a en outre fait l'objet d'un avis défavorable du Fonctionnaire délégué en date du 1^{er} septembre 2015; qu'en date du 20 mai 2016, l'autorité de recours a interrogé par courriel le service urbanisme de la Commune de Ans afin d'obtenir les éléments précis relatifs à cette opération immobilière afin d'apprécier son impact sur l'objet de la présente demande; qu'à ce jour aucune suite n'a été réservée à cette demande; que l'autorité de recours considère à la lumière de l'ensemble de ces éléments que le projet objet de la présente demande ne saurait être à lui seul de nature à mettre en péril une opération immobilière quelconque sur une parcelle jouxtant celle du demandeur;

Considérant que pour ce qui concerne l'accessibilité et les mouvements des véhicules, il ressort que la venelle d'accès permet déjà actuellement de desservir des habitations et hangars et notamment l'atelier de menuiserie du demandeur; que cette venelle supportait le passage régulier de camions et camionnettes dans le cadre de l'activité de menuiserie du demandeur; que cette activité a été

délocalisée pour partie sur un autre site; qu'un certain nombre d'emplacements de parking sera proposé à la location pour des caravanes et mobil-home; qu'au vu de ces éléments, l'autorité de recours estime que la modification de la nature même du charroi (remplacement des camions et camionnettes par des véhicules légers) et la légère augmentation de celui-ci rendent le projet compatible avec la fonction d'habitat; que les éventuelles nuisances induites par cette nouvelle destination restent compatibles avec la destination générale de la zone et avec le site considéré;

Considérant que pour ce qui concerne l'aspect urbanistique du projet, la volumétrie existante n'est pas modifiée, seule une porte sectionnelle est placée sur la façade Est du hall; que dès lors, le projet s'intègre valablement au cadre bâti et non bâti du site considéré;

Considérant que le projet objet de la présente demande permet de donner une nouvelle affectation à ce hall devenu libre suite à la délocalisation partielle de l'activité de menuiserie; que cette situation est sensiblement préférable que de laisser ce hall purement et simplement à l'abandon; que cette nouvelle affectation n'est pas de nature à contrarier toute évolution future du site;
Considérant que l'affectation envisagée dans le hall objet de la présente demande est davantage compatible avec la zone d'habitat que l'affectation actuelle du bâtiment [...].

Au regard de la nature et de l'importance limitée du projet, une telle motivation fait à suffisance apparaître les raisons pour lesquelles, à l'estime de la partie adverse, le projet litigieux peut être autorisé en zone d'habitat. En effet, l'auteur de l'acte attaqué y précise les motifs pour lesquels il considère que le projet en question ne met pas en péril la destination résidentielle de la zone et pourquoi il l'estime compatible avec le voisinage, notamment au regard des immeubles de logements sociaux concernés par des opérations de rénovation soulignées par la partie requérante sans que celle-ci démontre dans sa requête que le projet autorisé aurait une incidence sur ceux-ci.

Enfin, ces motifs permettent de comprendre pourquoi l'autorité de recours s'écarte des avis défavorables au projet.

Il n'est pas démontré que ces motifs seraient inadmissibles en droit ou reposeraient sur une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. L'indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure au montant de base, majorée de 20 %, à la charge de la partie requérante.

Il y a lieu de faire droit à cette demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

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

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

Simone GUFFENS,
Michel PÂQUES,
Anne-Françoise BOLLY,
Xavier DUPONT,

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

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT.

Simone GUFFENS.