

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

n° 241.463 du 9 mai 2018

A. 225.088/XIII-8340

En cause : **NICOSIA David,**
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Nathalie VAN DAMME et
 Florence NATALIS, avocats,
 place des Nations Unies 7
 4020 Liège,

contre :

la Commune de Chaudfontaine.

Partie intervenante :

NIVELLE Frédéric,
 ayant élu domicile chez
 M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat,
 rue des Augustins 32
 4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 1^{er} mai 2018, David NICOSIA demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 mars 2018 par le collège communal de Chaudfontaine aux consorts NIVELLE - STIPULANTE, ayant pour objet l'"agrandissement d'une maison en façade arrière à usage de séjour, aménagement d'une zone de parking comprenant 2 emplacements (en plus de l'allée de garage), construction de murs de soutènement et aménagements des abords, pose d'une pompe à chaleur", relatif à un bien sis rue Monchamps, 49 à Beaufays.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 mai 2018, Frédéric NIVELLE demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Par une ordonnance du 2 mai 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 mai 2018 à 11 heures.

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

M^e Florence NATALIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur au Conseil d'État, 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

La partie adverse n'a déposé ni note d'observations ni dossier administratif complet. Manquent en effet les précédents dossiers de demande de permis d'urbanisme relatifs au même bien. En conséquence, les faits sont exposés en partie sur la base de la demande de suspension et de la requête en intervention ainsi que sur la base des pièces du dossier administratif en possession des parties requérante et intervenante.

1. Le requérant habite la maison située à gauche de celle faisant l'objet du permis d'urbanisme litigieux, sise à Beaufays, rue Monchamps, 49.

Le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural. Il fait partie d'un lotissement de cinq parcelles autorisé par un permis de lotir du 21 février 2000.

Les prescriptions littérales applicables au lotissement prévoient une destination résidentielle des constructions. Une affectation partielle à une activité libérale reste possible à concurrence de maximum 40 % de la surface de l'habitation et pour autant que celle-ci fasse l'objet d'un permis de lotir modificatif.

2. Une première demande de permis d'urbanisme est introduite en 2016; elle vise à donner une affectation à usage de profession libérale à la totalité de la construction, jusqu'alors dévolue à la résidence, ne respectant ainsi pas le permis de lotir. Une dérogation est aussi nécessaire en ce qui concerne la construction de murs de soutènement au niveau de la limite de propriété avec celle du requérant.

3. Lors de l'enquête publique, le requérant dépose une réclamation.

4. Le 12 octobre 2016, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable et refuse les dérogations.

5. Le 8 novembre 2016, le collège communal décide de "suspendre la procédure de demande de permis d'urbanisme et d'avertir le demandeur que seules pourraient être autorisées la création de places de parking, la construction de murs de soutènement et les modifications de relief du sol qui en découlent, l'affectation de l'habitation à des fins professionnelles ne pouvant quant à elle dépasser les limites définies à l'article 1 des prescriptions du lotissement, à savoir 40 % de la surface habitable de la construction".

6. Du 21 février au 7 mars 2017, une deuxième enquête publique a lieu.

Le projet, modifié, vise désormais à exécuter les travaux suivants :

" Transformation d'une habitation unifamiliale avec cabinet médical d'une superficie de 40 % de la surface habitable, construction de murs de soutènement hors zone *aedificandi*, modification du relief du sol et création de places de parking".

L'avis d'enquête indique que le projet déroge aux prescriptions du permis de lotir pour les raisons suivantes :

" Affectation partielle à usage de profession libérale (40 % de la surface habitable), construction de murs de soutènement hors zone *aedificandi* et modification de relief du sol".

Une extension de la zone de parking est toujours prévue mais les murs de soutènement sont situés à 2 mètres de la limite mitoyenne.

7. Le 2 mars 2017, le requérant dépose une réclamation et insiste sur les points suivants :

- le non-respect du permis de lotir : si la demande semble respecter le prescrit des 40 % d'affectation à usage professionnel, un examen attentif des plans déposés démontre une répartition factice des affectations privée et professionnelle : les plans prévoient 3 chambres et 2 salles de bain mais aucun salon, salle à manger ou living.
- l'impact du projet sur son voisinage (augmentation de la circulation et du bruit);
- le mauvais aménagement des lieux que cela représente.

8. Le 13 juin 2017, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il mentionne l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 18 mai 2017, motivé comme suit :

" [...]

Considérant que les réclamations sont fondées pour les raisons suivantes :

Considérant que le positionnement des différentes pièces de vie sur les plans modifiés est incohérent dans l'organisation d'une habitation à titre principalement - hall 2 pour accéder à la cuisine sans entrée distincte ni accès direct vers l'espace salon situé à l'étage au regard de ce qui dit le collège communal dans son rapport;

Considérant que le doute quant à la réalisation du projet tel que prévu est incertain; que le projet doit revoir l'organisation des pièces de vie de façon cohérente pour la viabilité du logement;

Considérant que la création d'un mur de soutènement en crépis sur une longueur aussi importante ne constitue pas une bonne intégration du projet dans ce contexte rural; que l'aménagement d'un mur de soutènement végétal serait mieux intégré ainsi que la réalisation d'un revêtement perméable pour les zones de stationnement type dalles gazons;

Considérant que, comme le préconise le collège, l'installation du climatiseur et pompe à chaleur doivent être déplacés; pourquoi pas l'incorporer dans le mur de soutènement à l'avant de la construction afin de réduire l'impact de ces installations;

[...]".

Le permis est refusé par le collège communal non pour ce motif, mais en raison de ce qu'il estime que des travaux (velux en toiture) ont été entamés sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été sollicité en sorte que la demande, telle qu'elle est déposée, n'est pas complète.

Aucun recours n'est introduit à l'encontre de cette décision.

9. Le 21 novembre 2017, les consorts NIVELLE - STIPULANTE déposent une nouvelle demande de permis d'urbanisme, pour l'"agrandissement d'une maison en façade arrière à usage de séjour et aménagement d'une zone de parking comprenant 2 emplacements en plus de l'allée de garage, construction de murs de soutènement et aménagements des abords".

Le projet prévoit toujours une affectation professionnelle à 40 %, avec un parking nécessitant des murs de soutènement à 2 mètres de la limite mitoyenne. Une extension est ajoutée à l'arrière du bâtiment principal et devrait abriter le salon.

10. Du 8 au 22 janvier 2018, une annonce de projet se tient.

L'annonce de projet précise ce qui suit :

" [...] Art. D.IV.40 du CoDT - les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux permis d'urbanisation (construction de murs de soutènement en dehors de la zone *aedificandi* et dans la zone de recul, modification du relief du sol dans la zone de recul, extension à toiture plate et matériaux de couverture, châssis de l'extension en aluminium et baies à dominante horizontale, habillage de la toiture de l'agrandissement en bardage TRESPA de ton blanc, enduit de ton blanc).

[...]".

11. Le 18 janvier 2018, le requérant introduit une réclamation. Il insiste à nouveau sur la fausse affectation à 40 % d'usage professionnel : il relève ainsi que le projet ne prévoit cette fois qu'une seule chambre alors que le projet a vocation à accueillir, d'après la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, 4 personnes et nécessite dès lors au minimum 3 chambres.

Il fait valoir, une fois encore, l'impact que le projet aurait sur son cadre de vie et le bon aménagement des lieux.

12. Le 13 mars 2018, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité, lequel est notifié au requérant par un courrier du 26 mars 2018.

13. Le 18 avril 2018, les conseils du requérant annoncent au conseil des bénéficiaires du permis qu'ils ont mandat d'introduire un recours au Conseil d'État à l'encontre de la décision du 13 mars 2018 et interrogent les bénéficiaires du permis sur leur intention ou non de mettre en œuvre ledit permis avant l'arrêt à intervenir. Aucune réponse n'est réservée à ce courrier.

14. Le lundi 30 avril 2018, le requérant constate que des engins de chantier commencent les travaux.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Frédéric NIVELLE, bénéficiaire du permis attaqué, est accueillie.

V. Quant au recours à la procédure d'extrême urgence

La partie adverse, qui a fait défaut à l'audience, est censée acquiescer au recours à la procédure d'extrême urgence, conformément à l'article 4, alinéa 4, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

La partie intervenante ne conteste pas le recours à ladite procédure.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux ont débuté le 30 avril 2018 et que ceux-ci, qui se limitent à la construction d'une annexe et à l'aménagement d'un parking ne nécessitant que des travaux de terrassement et la construction d'un mur de soutènement, risquent d'être terminés avant qu'une procédure en suspension ordinaire ne puisse aboutir.

Il reste à vérifier si l'urgence en tant que condition de fond est établie et s'il existe un ou des moyens sérieux.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.5. et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'acte attaqué n'octroie pas expressément les écarts au permis d'urbanisation nécessaires au projet ou, à tout le moins, ne comprend pas une motivation formelle adéquate et suffisante des dits écarts.

Le requérant fait valoir que le projet s'écarte du permis d'urbanisation sur de nombreux points, qu'il rappelle : murs de soutènement dans la zone de recul, toiture plate de l'extension, baies de l'extension à dominante verticale, matériaux.

Il estime que, "cependant, l'acte attaqué ne comprend aucun motif relatif aux conditions reprises dans l'article D.IV.5 du CoDT pour pouvoir octroyer lesdits écarts" et qu'"il ne précise d'ailleurs pas non plus expressément que les écarts sollicités sont octroyés".

Dès lors, à titre principal, il considère que l'acte attaqué n'accorde pas les écarts sollicités alors qu'ils sont indispensables à l'exécution du projet. En effet, selon lui, "il ressort de l'article D.IV.53 du CoDT et du commentaire des articles [dans les] travaux parlementaires du CoDT que lorsqu'un projet s'écarte de prescriptions d'un permis d'urbanisation, la décision accordant ledit permis d'urbanisme doit expressément et explicitement accorder les écarts nécessaires à sa réalisation". Or, en l'espèce, écrit-il, "si l'acte attaqué identifie les écarts, il ne les accorde pas expressément".

À titre subsidiaire, il soutient qu'à supposer que les écarts soient accordés, "l'acte attaqué ne motive pas, et encore moins à suffisance, les raisons pour lesquelles de tels écarts devraient être accordés pour ce projet spécifique".

Citant les motifs de l'acte attaqué à propos des écarts précités, il estime que ceux-ci "ne sont pas de nature à répondre aux exigences de l'article D.IV.5 du CoDT", ce qu'il précise comme suit :

" Tout d'abord, l'acte attaqué n'identifie pas l'objectif en cause du permis de lotir.

Ensuite, le projet contient, non pas un ou deux, mais bien plus de cinq écarts aux prescriptions du permis d'urbanisation. Un tel nombre d'écarts par rapport aux règles démontre que les objectifs du permis d'urbanisation - à savoir assurer une bonne intégration du lotissement dans son environnement - sont compromis.

Enfin, l'acte attaqué n'analyse pas les lignes de force du paysage et encore moins la façon dont le projet s'intégrerait dans l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis".

VI.2. Examen prima facie

L'article D.IV.2, § 1^{er}, alinéa 2, dispose comme suit :

" L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation. Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat".

L'article D.IV.5. du CoDT dispose notamment comme suit :

" Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter [...] du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet:

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis".

L'article D.IV.53 du CoDT dispose que "sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code".

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs.

Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ces prescriptions.

En l'espèce, le permis d'urbanisation, à savoir un ancien permis de lotir délivré en 2000 et portant sur cinq lots, n'expose pas quels sont ses objectifs. Il peut toutefois être déduit de sa lecture que le lotissement se veut "exclusivement" résidentiel dans la mesure où les activités libérales ou autres n'y seront admises, selon les termes des prescriptions applicables au lotissement, que si elles se limitent à 40 % de la superficie du bâtiment, qu'elles "n'occasionnent aucune nuisance ni n'entrave jamais l'affectation principale", et ce, moyennant une modification du permis de lotir lui-même.

L'objectif principal du permis d'urbanisme est donc de **réserver** le lotissement à la résidence en excluant toute activité libérale qui provoquerait des nuisances.

Selon l'acte attaqué, le projet s'écarte des prescriptions du permis d'urbanisation sur les points suivants :

- " - construction des murs de soutènement en dehors de la zone *aedificandi* et dans la zone de recul,
- modification de relief du sol dans la zone de recul,
- extension à toiture plate et matériaux de couverture,
- châssis de l'extension en aluminium,
- baies à dominante horizontale,
- habillage de la toiture de l'agrandissement en bardage (fibre de ciment) de ton blanc,
- enduit de ton blanc".

L'écart consistant à établir une activité libérale, laquelle est certes limitée à 40 % de la superficie de la construction, n'est pas visé. Toutefois, selon le CoDT, ce changement partiel d'affectation n'est pas soumis à permis, même s'il entraîne le non-respect de prescriptions d'un permis d'urbanisation, ce que relève le collège communal dans la décision attaquée. Ce constat n'est pas remis en cause par la partie requérante, qui critique, quant à elle, la réalité de la limitation de l'activité de profession libérale à 40% de la superficie de l'habitation, comme elle l'expose dans le deuxième moyen.

L'auteur de l'acte attaqué relève que "la plupart des réclamations portent sur le changement d'affectation d'une partie de l'habitation aux fins d'exercice d'une profession libérale", mais observe qu'en l'espèce, ce changement n'est pas soumis à permis d'urbanisme selon le CoDT.

Il estime ensuite que "le seul élément qui fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme et qui se trouve indubitablement en relation avec le changement d'affectation porte sur la création d'emplacements de stationnement destinés à la patientèle du demandeur".

Sur ce point, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la situation d'un bien en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et en zone résidentielle au schéma de développement communal ne permet pas de présumer des caractéristiques du trafic routier les traversant; que ce trafic peut tout aussi bien être supporté par des voiries régionales de grand gabarit que par des voiries de desserte purement locale;

Considérant que la dangerosité de la rue Monchamps n'est pas induite par le projet dont objet, mais bien par des caractéristiques inhérentes à cette voirie au sein du réseau de mobilité; que le qualificatif de «voirie calme» évoqué dans les remarques et observations n'est pas fondé, se révèle contradictoire avec d'autres assertions; qu'il est dès lors opportun d'assurer le stationnement sur terrain privé et pour ce faire, compte tenu de la topographie des lieux, de modifier le relief du sol et de placer un mur de soutènement; que l'objet de la demande en écart aux prescriptions du lotissement porte précisément sur cette extension latérale de l'aire de stationnement; qu'une distance de respect de deux mètres est conservée par rapport à la limite d'héritage et qu'aucune nuisance objective n'en découlera par rapport à la situation qui aurait été celle si la zone latérale avait été conservée en l'état; que dans la mesure où le demandeur recevra sa patientèle aux heures ordinaires pour toute activité, il n'y a pas de nuisances sonores à redouter dans les chambres des riverains aux heures habituelles de repos et de sommeil:

[...]".

Il ressort de cette motivation que le collège communal n'a pas déterminé de manière expresse l'objectif du permis d'urbanisation en lien avec la création d'emplacements de parking nécessaire au changement d'affectation, à savoir l'objectif de réserver le lotissement à la résidence à l'exclusion d'activités libérales ou autres.

Toutefois, la motivation précitée montre que le collège communal a procédé à l'analyse des nuisances liées à ladite activité professionnelle et a pu ainsi estimer raisonnablement, au vu des nuisances liées à ladite activité mais également des conditions imposées, qu'elles ne portaient pas atteinte au caractère résidentiel du lotissement, mis en exergue dans les réclamations critiquant le changement d'affectation et dont fait état l'acte attaqué. Dès lors, la motivation, certes peu

explicite sur ce point, permet à suffisance de comprendre que l'autorité communale a bien déterminé l'objectif d'aménagement du territoire contenu dans le permis d'urbanisation.

Quant à la vérification de l'intégration du parking dans le cadre bâti ou non bâti, conformément à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT, celle-ci ressort de la condition imposée par le permis attaqué, à savoir que les soutènements soient végétalisés.

S'agissant des autres écarts identifiés dans l'acte attaqué et de leur intégration dans le paysage bâti ou non bâti, celui-ci est motivé comme suit :

" [...]

Attendu que les questions d'intégrations architecturale et urbanistique doivent être dégagées de toute appréciation liée à des goûts personnels et donc éminemment subjective; que le caractère subjectif des remarques formulées à ce propos lors de l'annonce de projet est illustré par les perceptions contradictoires dont ont fait état les divers réclamants;

Considérant que la bâtisse du demandeur, tout comme celles de ses deux voisins immédiats, si elle se conforme à la typologie habituelle de la construction à quatre façades avec toiture à deux pans, a fait l'objet d'un traitement de type contemporain, spécialement de par les choix architecturaux en matière de baies et de revêtement de façade et de toiture; qu'un volume secondaire tel que proposé, par ce même traitement contemporain tant au niveau des ouvertures que des matériaux, est de nature à s'intégrer à la construction originelle; que le recours à une annexe à toiture plate permet de garantir tout à la fois sa compacité, son gabarit réduit et une lecture hiérarchisée des volumes; qu'un tel type d'annexe est courant sur l'ensemble du territoire communal et que de nombreux permis d'urbanisme délivrés chaque année attestent de ce caractère commun; qu'un volume secondaire compact, sur un seul niveau, n'est pas - comparativement au gabarit représenté par les volumes principaux des habitations - de nature à porter préjudice au paysage perçu par les promeneurs empruntant le sentier communal;

[...]".

Au préalable, il y a lieu d'observer que, s'agissant de l'objectif poursuivi par les prescriptions du lotissement sur ces points, aucun objectif particulier ne peut être décelé, si ce n'est celui d'assurer le bon aménagement des lieux par le respect d'une certaine harmonie dans les constructions, ou, en d'autres termes, comme l'écrit la partie requérante, celui d'"assurer une bonne intégration du lotissement dans son environnement". La détermination de cet objectif transparaît à suffisance de la motivation du permis relative à l'extension autorisée, ainsi que des conditions imposées.

Par ailleurs, il ressort de cette motivation que l'autorité communale a identifié à suffisance les lignes de force du paysage (bâtisse se conformant à la typologie habituelle de la construction à quatre façades avec toiture à deux pans,

présence courante sur l'ensemble du territoire communal d'annexes à toiture plate) et a justifié adéquatement les écarts accordés aux prescriptions du permis d'urbanisation, s'agissant de la toiture, des ouvertures et des matériaux, en indiquant pourquoi ces écarts s'intégraient au paysage bâti et non bâti.

Enfin, en octroyant le permis d'urbanisme sur la base du dossier de demande et en imposant des conditions, l'autorité communale a nécessairement consenti aux écarts qu'implique le projet, même si elle ne l'exprime pas formellement. Ni l'article D.IV.5, ni l'article D.IV.53 du CoDT n'imposent que l'autorisation indique expressément que les écarts sont autorisés. Il faut toutefois qu'il ressorte de l'acte attaqué que la pertinence de ceux-ci a été admise. Tel est le cas.

Prima facie, le premier moyen n'est pas sérieux.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration et, plus particulièrement du devoir de minutie, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante soutient que l'acte attaqué ne répond pas à suffisance aux réclamations soulevées lors des enquêtes publiques ainsi qu'aux avis du fonctionnaire délégué relativement à l'affectation à 40 % en usage professionnel.

Elle expose notamment ce qui suit :

" En l'espèce, dans le cadre de la seconde demande de permis d'urbanisme, le requérant a dénoncé une répartition factice entre affectation privée et professionnelle de la surface habitable afin d'arriver, en apparence, à respecter le prescrit des 40 % à usage professionnel.

[...]

L'acte attaqué répond à cette critique de la façon suivante :

« Considérant que diverses remarques relèvent du procès d'intention dans lequel il n'appartient pas à l'autorité délivrante de s'immiscer; que la demande de permis d'urbanisme, si elle avait porté sur le changement partiel de destination de l'habitation - *quod non* - aurait été instruite sur base d'une analyse des intentions officiellement formulées à défaut que des éléments probants et irréfragables eussent permis d'en valablement douter».

Il précise encore «considérant que le demandeur, interrogé sur les modalités pratiques de l'exercice de sa profession, a réaffirmé qu'il exerce seul (...)».

[...]

Cette réponse est inadéquate et insuffisante eu égard à l'historique du dossier et démontre une absence de minutie dans l'examen du dossier de demande.

En effet, le requérant ne s'est pas contenté d'affirmations fantaisistes. Ses affirmations se basent sur une observation attentive des plans déposés en annexe à la demande de permis d'urbanisme.

Ces plans montrent non seulement qu'une seule chambre est prévue alors que l'habitation est censée accueillir une famille de 4 personnes mais également que 2 cabinets médicaux et un bureau sont prévus. La considération selon laquelle «le demandeur réaffirme qu'il exercera seul» ne peut être prise en considération. Il ne peut en effet être sérieusement tenu qu'un médecin exerçant seul a besoin de 2 cabinets médicaux et d'un bureau supplémentaire.

Cette même observation, émise dans le cadre de la demande de permis précédente, avait été considérée comme pertinente par le Fonctionnaire délégué qui avait émis un avis défavorable.

[...]

Le Fonctionnaire délégué a considéré que cet élément était probant puisqu'il précise, dans son avis du 18 mai 2017 (pièce II.8.) :

« Considérant que les réclamations sont fondées pour les raisons suivantes :

Considérant que le positionnement des différentes pièces de vie sur les plans modifiés est incohérent dans l'organisation d'une habitation à titre principalement - hall 2 pour accéder à la cuisine sans entrée distincte ni accès direct vers l'espace salon situé à l'étage au regard de ce qui dit le collège communal dans son rapport;

Considérant que le doute quant à la réalisation du projet tel que prévu est incertain; que le projet doit revoir l'organisation des pièces de vie de façon cohérente pour la viabilité du logement».

Suite à cet avis défavorable, le permis a été refusé.

En se contentant d'affirmer que les éléments apportés ne sont pas probants sans préciser en quoi et pourquoi ils ne le sont pas alors que le Fonctionnaire délégué avait décidé le contraire, l'acte attaqué viole les dispositions au moyen.

L'acte viole aussi les dispositions visées au moyen en ce qu'il constitue un revirement d'attitude non justifié par rapport à la décision de refus du 13 juin 2017 dans laquelle le collège communal avait refusé le permis d'urbanisme en se ralliant à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué (pièce I.8.). L'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse s'est écartée de sa précédente appréciation".

VII.2. Examen *prima facie*

Au préalable, il y a lieu d'observer que, dans sa décision du 13 juin 2017, le collège communal n'a pas refusé le permis d'urbanisme au motif qu'il se serait rallié à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué émettant des doutes quant à la

réalisation du projet tel que présenté dans la demande, mais au motif que des travaux (velux en toiture) ont été entamés sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été sollicité en sorte que la demande, telle qu'elle est déposée, n'est pas complète. Aucun revirement d'attitude ne peut dès lors être reproché à l'autorité communale.

Par ailleurs, le collège communal a estimé que, depuis l'entrée en vigueur du CoDT, l'avis du fonctionnaire délégué n'était plus requis pour les travaux projetés, ce que ne conteste pas la partie requérante. Il en résulte que le collège communal n'avait pas à répondre formellement à l'avis défavorable donné par le fonctionnaire délégué dans le cadre d'une précédente demande de permis d'urbanisme, introduite sous l'empire du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Il reste que la réclamation déposée par la partie requérante s'est faite l'écho de cet avis défavorable, en émettant des doutes sur les intentions du demandeur de permis quant à l'affectation des lieux.

À la différence de la précédente demande de permis d'urbanisme, les plans indiquent bien l'affectation de toutes les pièces de la construction, montrant que celle-ci est pour 60 % réservée à l'habitation. La circonstance que les plans mentionnent deux cabinets médicaux, outre un bureau, ne permet pas à elle seule de déduire que les plans seraient factices. De même, ne peut être retenue, à ce stade de l'instruction, la divergence entre, d'une part, les plans mentionnant la présence d'une seule chambre et, d'autre part, la notice d'évaluation des incidences indiquant que l'habitation abriterait un ménage de quatre personnes. À cet égard, il ressort de l'acte attaqué qu'une autre chambre a été aménagée dans les combles à l'intention du fils du demandeur.

En interrogeant le demandeur de permis sur ses intentions, l'autorité communale montre qu'elle a pris en compte les préoccupations de la partie requérante. L'acte attaqué répond donc adéquatement qu'il n'y a pas lieu de faire un procès d'intention à défaut d'éléments probants.

Il en résulte qu'en l'état, le deuxième moyen n'est pas, *prima facie*, sérieux.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article D.64, D.66, § 1^{er} et D.68, § 1^{er}, du Code de l'environnement, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Première branche

Selon la partie requérante, l'autorité n'a procédé à aucun examen des incidences du projet sur l'environnement. Elle estime que la motivation sur cette question est stéréotypée. Elle expose ce qui suit :

" [...]

En effet, l'accusé de réception de la demande indique simplement «en vertu de l'article D.68 du Code de l'Environnement, et compte tenu de tous les critères visés à l'article D.66 du Code de l'Environnement, le Collège communal considère que la demande ne nécessite pas d'étude d'incidences» (pièce II.2).

L'acte attaqué se borne lui à indiquer, à cet égard ceci (pièce II.7) :

« Considérant que la demande ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1^{er} du Code wallon du l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet en ce qu'il est soumis à autorisation n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :

- Le projet se situe sur une parcelle déjà urbanisée;
- Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation, le projet ne provoquera pas de nuisances particulières sur l'environnement, notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'intersection entre ces facteurs;
- Le projet n'induit aucun déboisement;
- Le projet n'a pas d'impact significatif sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines».

Ces attendus constituent une clause stéréotypée qui ne démontre pas un examen *in casu*.

Il ressort à suffisance de la lecture de l'acte attaqué que l'autorité délivrante n'a pas procédé à l'examen des incidences potentielles du projet sur son environnement immédiat. Elle se borne à constater l'existence d'une notice préalable mais ne produit aucun raisonnement qui démontrerait que cette notice l'a suffisamment éclairée sur les incidences du projet et que ces incidences sont acceptables.

Il en est tout particulièrement ainsi de plusieurs incidences notables du projet, relevées tant dans les enquêtes publiques et que dans les avis du Fonctionnaire délégué qui n'ont pas fait l'objet d'une prise en compte circonstanciée dans l'acte attaqué, comme une affectation factice à moins de 40 % de la surface habitable à un usage professionnel".

Seconde branche

Selon la partie requérante, "le dossier ne démontre aucun examen des alternatives, telles par exemple qu'une réelle réduction du projet à un seul cabinet médical. Pourtant l'examen de telles alternatives aurait permis de mieux mesurer les possibilités de réduire les incidences négatives dénoncées par le requérant et le Fonctionnaire délégué telles que le bruit et la pollution, les pertes d'intimité, etc."

VIII.2. Examen

Première branche

Le moyen n'apporte aucun élément qui tendrait à démontrer que le projet nécessitait une étude d'incidences et que la motivation, certes stéréotypée sur ce point, serait inadéquate.

Par ailleurs, l'examen des incidences potentielles du projet sur l'environnement peut ressortir de l'ensemble de la motivation du permis.

Tel est bien le cas en l'espèce, y compris en ce qui concerne l'affectation de 40 % de la construction à une activité libérale, puisque les nuisances qui peuvent en découler sont bien identifiées par l'autorité communale, à savoir les nuisances liées au trafic engendré par cette activité, plus particulièrement les nuisances sonores et de mobilité, ainsi que les nuisances résultant d'une perte d'intimité. L'ensemble des motifs de l'acte attaqué montre que les nuisances liées au trafic ainsi identifiées ont été considérées comme acceptables tandis que celles liées à la perte d'intimité ont fait l'objet d'une condition imposant que les fenêtres et portes affectées à l'usage professionnel soient translucides.

De même, l'auteur de l'acte attaqué a bien examiné les incidences liées à

- l'extension en analysant son intégration paysagère,
- la perte d'intimité résultant de la dite extension, en imposant la plantation d'une haie,
- la présence à proximité d'un site classé en constatant que les adaptations à la bâtisse sont minimales et situées à l'opposé, à plus de 175 mètres de celui-ci,

- la modification du relief du sol et le soutènement qu'elle implique, pour l'aménagement d'une zone de stationnement permettant à la patientèle de stationner sur terrain privé tout en imposant la "végétalisation" du mur de soutènement pour une meilleure intégration.

La première branche du troisième moyen n'est pas, *prima facie*, sérieuse.

Seconde branche

L'article D.67, § 3, 4°, du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose ce qui suit :

- " § 3. La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :

[...]

- 4° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement;

[...]".

L'absence dans une notice d'une "esquisse des principales solutions de substitution envisagées" doit être traitée comme une lacune du dossier de demande de permis. Les éventuelles lacunes dans la notice d'évaluation des incidences ne sont pas de nature à entraîner l'annulation d'un permis s'il apparaît que l'auteur de cette décision a néanmoins pu statuer en connaissance de cause. Il appartient à celui qui dénonce de tels défauts de démontrer que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

En l'espèce, la partie requérante n'apporte aucun élément concret qui démontrerait que l'autorité communale, saisie pour la troisième fois de ce dossier de demande, n'a pas pu statuer en connaissance de cause.

La seconde branche du moyen n'est pas, *prima facie*, sérieuse.

Par conséquent, une des conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Frédéric NIVELLE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros sont mis à la charge de la partie requérante à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros est mise à la charge de la partie requérante.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.