

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 243.454 du 22 janvier 2019

A. 220.431/XIII-7808

En cause : **BLOMME** Véronique,
ayant élu domicile
drève des Alliés 85
6530 Thuin,

contre :

la Ville de Thuin.

Parties intervenantes :

1. **DETRAIT** Bernard,
 2. **DELFORGE** Anne,
ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Tangui VANDENPUT et
Valérie ELOY, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.
-

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 octobre 2016, Véronique BLOMME demande l'annulation de la décision du collège communal de la ville de Thuin du 4 juillet 2016 octroyant à Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE un permis d'urbanisme pour la régularisation d'un logement en extension du bâtiment existant, sur un bien sis drève des Alliés 87 à Thuin et cadastré section C, n^o 78x.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 8 novembre 2016, Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Leur intervention a été accueillie par une ordonnance du 18 novembre 2016.

Les mémoires ampliatif et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Valérie MICHIELS, premier 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 requérante et intervenantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 octobre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 novembre 2018 à 9.30 heures.

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

M^e Valérie ELOY, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, a été entendue en ses observations.

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

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

III. Faits

1. Le 8 novembre 2011, les parties intervenantes introduisent auprès du collège communal de Thuin une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une salle de sports située drève des Alliés 87 à Thuin, et la construction d'un logement sur cette extension. Le bien est cadastré section C, n^o 78x.

La parcelle est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

La requérante est propriétaire du bâtiment voisin, situé drève des Alliés 85 (parcelle 78v), et dans lequel elle est domiciliée.

2. Le 13 janvier 2012, le collège communal de la ville de Thuin délivre le permis sollicité.

Le 12 juin 2012, la requérante introduit une requête unique contre ce permis (A. 205.190/XIII-6257).

Le 22 juin 2012, le collège communal de Thuin décide de retirer le permis d'urbanisme du 13 janvier 2012. L'arrêt n° 221.512 du 26 novembre 2012 constate le retrait et décide qu'il n'y a plus lieu de statuer.

3. Le 6 juillet 2012, le collège communal de Thuin délivre un nouveau permis conditionnel.

Le 17 septembre 2012, la requérante introduit une requête unique contre ce permis. Cette affaire, enrôlée sous le numéro A. 206.353/XIII-6367, donnera lieu à l'annulation de ce permis par un arrêt n° 221.774 du 17 décembre 2012.

4. Le 4 décembre 2012, les demandeurs déposent un dossier complémentaire, en précisant davantage l'implantation et l'activité prévue.

5. Le 7 décembre 2012, le collège communal de Thuin décide de retirer le permis d'urbanisme du 6 juillet 2012 et d'octroyer un nouveau permis conditionnel.

Le 14 février 2013, la requérante introduit une requête unique contre ce permis. Cette affaire, enrôlée sous le numéro A. 207.974/XIII-6526, a donné lieu à l'annulation de ce permis par un arrêt n° 224.054 du 25 juin 2013.

6. Le 16 août 2013, les parties intervenantes introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale pour la construction d'un logement en extension d'une salle de sports existante. Les demandeurs renoncent à l'extension de la salle de sports au rez-de-chaussée, laquelle sera utilisée comme caves et réserves, pour limiter son projet à la seule construction d'un logement au premier étage. Au moment de l'introduction de la demande, les travaux, entamés sur le fondement du permis précédent, sont quasiment terminés.

6. Une enquête publique est réalisée du 18 septembre au 2 octobre 2013. Elle suscite 4 réclamations, dont celle de la requérante.

7. Le 4 novembre 2013, le collège communal de la ville de Thuin délivre le permis sollicité, sous conditions.

À la suite du recours introduit par Véronique BLOMME (A. 211.473/XIII-6877), ce permis est annulé par l'arrêt n° 234.118 du 11 mars 2016.

8. Le 4 juillet 2016, le collège communal de Thuin procède à la réfection de l'acte annulé et octroie un nouveau permis conditionnel aux parties intervenantes. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, motivé comme suit :

" [...]

Considérant qu'en date du 16 août 2013, les époux Detrait-Delforge ont introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme, dont l'objet est distinct de la demande originellement introduite;

Que cette nouvelle demande de permis d'urbanisme a pour seul objet la construction d'un logement au premier étage et d'une cave semi-enterrée;

Qu'un récépissé fut adressé aux pétitionnaires en date du 19 août 2013; que le dossier fut déclaré complet en date du 4 septembre 2013 et que le permis d'urbanisme sollicité fut délivré sous conditions en date du 4 novembre 2013;

Qu'ensuite de l'introduction, par Madame Véronique Blomme, d'une requête unique devant le Conseil d'État, tendant à obtenir la suspension des effets puis l'annulation dudit permis d'urbanisme du 4 novembre 2013, celui-ci fut annulé par un arrêt du Conseil d'État n° 234.118, prononcé le 11 mars 2016, au motif d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef du Collège communal; Que ledit arrêt est notamment motivé dans les termes suivants :

« Considérant que le permis attaqué affirme que 'la situation de [la parcelle] sur l'angle de deux voiries justifie une urbanisation le long de ces deux voiries et par là-même la profondeur du projet - profondeur qui ne saurait dès lors être uniquement analysée par rapport à la seule Drève des Alliés; (...);

Considérant qu'affirmer que 'la situation de la parcelle à l'angle de deux voiries justifie une urbanisation le long de ces deux voiries' constitue en l'espèce une erreur manifeste d'appréciation compte tenu de la configuration en triangle de la parcelle; qu'en effet, une telle conception a pour conséquence que, comme en l'espèce, c'est la quasi-totalité de la parcelle qui est urbanisée, ce qui, eu égard à l'environnement immédiat, notamment celui de la requérante, ne peut manifestement pas constituer un bon aménagement des lieux;

Considérant, dès lors, qu'il est inadéquat de soutenir, comme le fait [le collège communal] dans la motivation de l'acte attaqué, que la parcelle litigieuse 'ne comprend aucune arrière-zone' du fait qu'elle est bordée sur deux de ses trois côtés par une voirie publique et de justifier ainsi l'occupation de la parcelle litigieuse sur quasiment toute sa profondeur à partir du front de bâtisse de la Drève des Alliés;

Considérant que, en outre, la circonstance que l'implantation des constructions situées sur les parcelles entre le chemin du Haut-Trieux et le chemin du Bois de Lobbes manque d'homogénéité et présente un décalage est sans incidence à cet égard, aucune de ces parcelles ne présente au demeurant un bâti sur quasiment toute sa profondeur comme c'est le cas de la parcelle litigieuse»;

Considérant qu'ensuite de l'arrêt du Conseil d'État n° 234.118, tel qu'annulant le permis d'urbanisme délivré en date du 4 novembre 2013, le Collège communal se retrouve saisi de la demande de permis d'urbanisme introduite par les pétitionnaires en date du 16 août 2013;

Que conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, l'autorité de chose jugée qui s'attache à un arrêt d'annulation interdit à l'autorité de reprendre le même acte

sans en corriger l'irrégularité qui a entraîné l'annulation; Que lorsque l'autorité procède à la réfection de l'acte, elle peut soit reprendre la procédure *ab initio*, soit la reprendre au stade de l'irrégularité constatée, afin de corriger celle-ci;

Qu'en l'espèce, l'irrégularité sanctionnée par le Conseil d'État consiste en une erreur manifeste d'appréciation commise par le Collège communal, en sorte que la procédure d'instruction du dossier de demande ne doit pas être recommencée *ab initio*; Qu'il n'existe au demeurant aucune circonstance factuelle particulière qui justifierait que la demande d'autorisation doive être actualisée ou que de nouvelles mesures particulières de publicités et/ou consultations doivent être une nouvelle fois mises en place; Que la demande de permis d'urbanisme peut donc être instruite en l'état;

Considérant que les travaux ayant été achevés à ce jour, sur base d'autorisations soit retirée, pour l'une d'entre elles, soit annulées mais ayant en tout état de cause, et pour chacune d'entre elles, disparu de l'ordonnancement juridique, la demande d'autorisation doit dorénavant être analysée au titre de demande de permis d'urbanisme de régularisation dont l'objet est limité à une affectation résidentielle, sans lien technique, ni fonctionnel avec la salle de sports existante;

Que les pétitionnaires renoncent en effet à l'extension de la salle de sport existante, telle que prévue dans la première demande d'autorisation introduite; que les espaces sur lesquels ladite extension de la salle de sport existante était originairement projetée, seront dorénavant utilisés à l'usage de cave et de réserve à destination strictement résidentielle, ainsi que l'impose au demeurant la présente autorisation en termes de condition;

Que les deux immeubles existants et projetés ne présentent donc aucun lien fonctionnel; Que les deux accès de la salle de sport vers l'immeuble projeté ont pour unique but de faciliter les déplacements de l'occupant du logement, lequel est également exploitant de la salle de sport mais sont sans incidence sur le caractère principal ou accessoire des constructions, lesquelles sont indépendantes l'une de l'autre;

Qu'il apparaît, à la lecture des considérations ci-après développées, que l'appréciation que se fait le Collège communal du bon aménagement des lieux n'est pas infléchie par le poids du fait accompli;

Vu la demande d'autorisation;

Vu les 4 réclamations introduites durant l'enquête publique réalisée du 18 septembre au 2 octobre 2013 et portant sur les éléments suivants :

- la crainte que le rez finisse par être affecté à une activité commerciale (3X);
- le parking sauvage lié à l'activité existante de la salle de sports (2X);
- limite de propriété avec la voirie (X) et l'état de la rue des Alouettes suite aux travaux (1X);
- la profondeur du bâtiment;
- les vues vers la propriété voisine;
- l'ombre portée du projet sur la propriété voisine;
- les articles 1, 113 et 452/23 du CWATUPE;
- le paysage vers la rue des Alouettes depuis la propriété voisine,
- le bornage entre les propriétés 78X et 78V;
- le parking prévu en zone de cours de jardins de la parcelle 78X;
- l'accès pour les pompiers dans la rue des Alouettes;
- l'accès aux caves depuis la salle de sport;
- l'attitude du demandeur et des utilisateurs de la salle de sport;
- le tapage sonore diurne;
- la dévaluation du bien riverain;

Vu l'étude acoustique réalisée par Modyva en avril 2013;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service incendie reçu le 2 octobre 2013;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, 2^o A du CWATUPE, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du Fonctionnaire délégué; Que l'extension envisagée de la construction existante ne double en effet pas l'emprise au sol de cette dernière;

Considérant que la demande n'est pas d'office soumise à étude d'incidences et comporte une notice sur les incidences environnementales; Que ladite notice est complète et permet au Collège communal, qui connaît au demeurant bien les lieux, de statuer en connaissance de cause; Que la fonction résidentielle envisagée, l'importance toute relative du projet, notamment en termes de superficie, et l'absence de caractère protégé de l'environnement immédiat, quelle que soit la police administrative envisagée, permettent de dispenser le projet de la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par AR du 10 septembre 1979;

Considérant que le bien est repris en zone d'épuration collective du Plan Assainissement par Sous bassin Hydrographique de la Sambre;

Vu le Code de l'Eau;

Considérant que le projet répond à la seule notion de résidence et, partant, ne met pas en péril la destination résidentielle de la zone, ce que la condition imposée par le présent permis, en termes d'affectation urbanistique, entend au demeurant faire respecter; Que le projet est par ailleurs et par nature compatible avec le voisinage au sens de l'article 26 du Cwatupe, ce que confirme le Conseil d'État à l'appui de son arrêt précité, n^o 234.118 et ce, dans les termes suivants : «Considérant que [...] l'acte attaqué a pour seul objet l'extension d'un bâtiment et la création dans cette extension d'un logement, lequel est dès lors conforme à la zone d'habitat, principalement destinée à la résidence»;

Que le potentiel changement d'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble projeté (d'une affectation résidentielle vers une activité commerciale) serait en tout état de cause soumis à permis d'urbanisme préalable, tenant notamment compte de la condition imposée par le présent permis en termes d'affectation urbanistique confinée à la seule résidence; Que les craintes émises durant l'enquête publique à cet égard sont dès lors irrelevantes;

Considérant qu'il appartient au Collège communal d'apprécier le projet au regard du bon aménagement des lieux, notamment sur pied de l'article 1^{er} du Cwatupe; Que le Collège communal établit à cet égard les divers constats suivants :

- l'environnement immédiat du projet se définit par son caractère urbanisé;
- l'implantation du bâtiment projeté, en retrait de la voirie publique, tout comme la végétation présente sur la partie non bâtie du terrain, participent de l'intégration de l'immeuble envisagé dans le cadre bâti et non bâti environnant;
- le projet, du fait de son caractère résidentiel notamment et du peu de déplacements qu'il engendrera, ne peut être considéré comme à l'origine de nuisances sonores dépassant toute servitude de vie en société, ou encore comme générant du parking sauvage;

Qu'en tout état de cause, les autorisations administratives sont délivrées sous réserve des droits des tiers;

Considérant, en ce qui concerne plus particulièrement l'occupation de la parcelle, que le terrain sur lequel s'implante le bâtiment existant et l'annexe projetée est directement contigu d'une part à la drève des Alliés et d'autre part à la rue du Bois

de Lobbes (ou rue des Alouettes), toutes deux constitutives de voiries publiques dûment équipées;

Que la parcelle développe trois côtés et forme un triangle comme cela transparaît du plan cadastral repris ci- après; Que cette configuration particulière engendre deux alignements et fronts de bâtisses différents; Que l'alignement est la limite séparative du domaine public de la voirie et des propriétés riveraines; Que le front de bâtisse est quant à lui le plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie;

Considérant la configuration particulière de la parcelle sur laquelle s'implante le projet, laquelle impose d'apprécier la profondeur du projet par référence tout à la fois à la rue du Bois de Lobbes et à la drève des Alliés; Que le bâtiment préexistant est construit sur la majeure partie de cette profondeur; Que le solde de la parcelle - sur lequel est envisagée la construction en projet - est de forme triangulaire, contigu à la voirie du Bois de Lobbes et à la parcelle 78v;

Que l'occupation de ce solde de parcelle, par la construction en projet, en arrière-zone de la drève des Alliés et de la rue du Bois de Lobbes s'inscrit adéquatement dans le cadre bâti existant;

Que par référence à la rue du Bois de Lobbes, contigüe à la parcelle d'implantation du projet sur toute sa façade EST, la parcelle d'implantation est d'une profondeur décroissante de 33,20 m à 2,20 m; Que la propriété en vis-à-vis, occupée par le garage de Tournai, est distante du projet de quelque 10 mètres jusqu'à la clôture et de quelque 18 mètres jusqu'au hangar;

Que par référence à la drève des Alliés, contigüe à la parcelle d'implantation du projet sur toute sa façade NORD, la parcelle d'implantation est d'une profondeur décroissante de 69,28 m à 0 m; Que la propriété contigüe à droite, constitutive de la parcelle cadastrée 78V, est propriété de la requérante devant le Conseil d'État, Madame Véronique Blomme; Que cette parcelle accueille une maison d'habitation, distante du projet de quelque 10 mètres et présentant, vers le projet, une porte fenêtre au rez-de-chaussée, donnant sur la terrasse, ainsi qu'une fenêtre à l'étage, au-dessus de la terrasse (les 6 fenêtres de la façade latérale n'ayant pas de vue directe sur le projet);

Que l'extension projetée, destinée à la seule fonction résidentielle, ne sera pas source de nuisances sonores ou olfactives pour les riverains; que la présente autorisation impose au demeurant que les vapeurs et fumées émanant de la cuisine soient évacuées de manière à éviter toute incommodité excessive pour les riverains;

Que la présente autorisation impose également le respect des critères de salubrité en matière de logement;

Que les craintes émises en termes de nuisances sonores et olfactives dans le cadre de l'enquête publique ne sont de ce fait pas fondées;

Qu'en termes d'ombre portée, au plus proche de la limite parcellaire (2 m 40), le projet présente un gabarit à l'acrotère de 4 m 90; que l'orientation Est de l'extension envisagée, du côté de la rue du Bois de Lobbes (= rue des Alouettes), aura pour conséquence de voir son ombre projetée du côté de la parcelle 78V; que cette situation implique, en date du 15 mars à 10 heures (période où tout un chacun profite à nouveau de son jardin), une ombre portée sur la parcelle 78V de l'ordre de 5,50 mètres, sachant que ladite parcelle développe, en cet endroit, une largeur d'environ 15 mètres, soit une ombre portée sur 1/3 de la largeur du jardin concerné;

Qu'en termes d'ombre portée, toujours, mais au cours de la saison la plus propice à une occupation du jardin (de mars à octobre), en dehors du soleil levant (de 10 heures jusqu'au soir), le jardin de la parcelle 78 V restera ensoleillé dans sa quasi-totalité;

Que la perte d'ensoleillement et de luminosité induite par le projet est donc négligeable et demeure dans des limites parfaitement acceptables au regard du caractère relativement urbain de la zone; Que la perte d'ensoleillement et de luminosité induite par le projet est également à relativiser tenant compte de l'ombre portée par les arbres existants sur la parcelle 78V, lesquels présentent une ombre portée sur ladite parcelle 78V équivalente à celle résultant du projet, ainsi que le figure la vue aérienne fournie dans le cadre de l'enquête par la propriétaire de la parcelle 78V;

Que les craintes émises en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité dans le cadre de l'enquête publique [...] sont de ce fait non fondées;

Qu'en termes de vues, il apparaît que les ouvertures du projet se situent au-delà de la zone de terrasse de la parcelle 78V; Qu'outre le fait qu'elles soient par ailleurs situées à des distances supérieures aux minima imposés par le Code civil, lesdites ouvertures ne permettent aucune intrusion visuelle sur la propriété 78V, mais bien uniquement et principalement sur la végétation qui pousse à la limite mitoyenne, comme en atteste la vue aérienne fournie dans le cadre de l'enquête publique par la propriétaire de la parcelle 78V;

Qu'il importe à cet égard de constater que l'espace situé entre l'extension projetée et la limite mitoyenne est d'une largeur supérieure à 1 m 90; Qu'un espace d'environ 3 m de largeur, trop étroit pour être utilisé au titre de jardin se développe par ailleurs sur la propriété des demandeurs et constituera à l'évidence un espace tampon entre la propriété des pétitionnaires et la parcelle 78V; Que la végétation existante entre les lignes formées par le prolongement de la façade gauche de la parcelle 78v et la façade droite de la parcelle 78x pourra être maintenue à une hauteur supérieure à 2 mètres, sachant que cette végétation permet de créer une zone tampon entre les deux propriétés;

Qu'il importe encore de constater que le fond de la parcelle 78V est desservi par la rue du Bois de Lobbes, en sorte que la zone de jardin qui dessert ladite parcelle est d'ores et déjà soumise à des nuisances inévitables en termes de vues;

Que pour éviter toute nuisance potentielle sur la parcelle 78V, la présente autorisation impose aux pétitionnaires de poser une palissade en bois, d'une hauteur de 1,8 mètre, contre la limite parcellaire et sur une longueur comprise entre le début de la terrasse de la propriété 78v et la fin de l'extension objet de la demande et ce, dans un délai de 3 mois à dater de la notification de la présente autorisation; Que ladite palissade ne sera pas constituée de panneaux de bois plein - lesquels seraient de nature à compromettre le bon aménagement des lieux par une obstruction trop importante de toute vue - mais sera ajourée;

Que pour éviter toute nuisance potentielle sur la parcelle 78V, la présente autorisation impose par ailleurs aux pétitionnaires de partiellement opacifier les 2 fenêtres du séjour du logement de l'étage et ce, dans un délai de 3 mois à dater de la notification de la présente autorisation; que le système opacifiant sera apposé jusqu'à 180 centimètres à compter de la surface plancher;

Considérant, en conséquence, que le projet n'est pas de nature à impacter de manière déraisonnable la jouissance de la terrasse et du jardin de la parcelle 78V;

Considérant par ailleurs que les habitations bordant la drève des Alliés entre le chemin du Haut Trieux et le chemin du Bois de Lobbes (= rue des Alouettes) ne présentent pas une homogénéité d'implantation comme le démontre le plan

cadastral de 2011; Que les fronts de bâtisses sont parfois fortement décalés (8 mètres entre la parcelle 78S et 78V), que les profondeurs de bâtiments sont également très variables (19 mètres pour la parcelle 78N, 8 mètres pour la parcelle 78S, 15 mètres pour la parcelle 78V, 23 mètres pour la parcelle 78X, que les zones de cours et jardins ne sont pas alignées (l'habitation 78V est implantée à hauteur de jardin de la 78S), que chaque bien comporte une annexe ou est d'une profondeur et d'une implantation telle que chaque parcelle dispose d'un volume existant implanté à hauteur du jardin d'une autre;

Considérant, quant aux observations formulées par Madame BLOMME, telles que dénonçant un rétrécissement de la rue du Bois de Lobbes dû à un prétendu empiétement du projet sur la voie publique, en manière telle que les camions du service incendie ne pourraient plus passer, que ces allégations sont non fondées et démenties par le dossier de demande de permis et l'avis du service incendie;

Considérant, en ce qui concerne l'intégration architecturale, que les décrochements volumétriques prévus le long de la voirie communale participent de la composition architecturale de l'extension projetée, permettant de composer avec la limite de propriété précisée au plan, et évitant la banalité du projet;

Considérant que l'utilisation des matériaux du bâtiment d'origine permet de créer un ensemble homogène;

Considérant que l'intégration du bâtiment doit être appréciée tout à la fois depuis la rue du Bois de Lobbes et la Drève des Alliés;

Que l'implantation du bâtiment en retrait de la voirie et la hauteur du bâtiment limitée à front de la Drève des Alliés au rez favorisent une intégration du bâtiment au voisinage;

Que la Drève des Alliées se caractérise par sa largueur et son caractère urbanisé, présentant plusieurs commerces; que les immeubles sis sur cette voirie sont implantés en retrait et présentent pour la plupart une hauteur rez +1; en sorte que le projet s'intègre parfaitement au voisinage;

Qu'au surplus la végétation entourant le bâtiment permet une intégration du projet et ce, tant depuis la drève des Alliés que depuis la rue du Bois de Lobbes;

Qu'en ce qui concerne la rue du Bois de Lobbes, celle-ci est plus étroite; qu'un seul bâtiment présente un volume nettement inférieur à celui projeté; que toutefois l'implantation dudit bâtiment en retrait de parcelle sis à l'arrière du projet et la présence d'une végétation dense entre les deux immeubles autorisent l'intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti;

Considérant que l'emplacement de parcage projeté, sis à l'arrière du projet et destiné aux seuls occupants du logement doit être examiné tout à la fois au regard de la rue du Bois de Lobbes et de la drève des alliés; Que ledit emplacement de parcage, en ce qu'il est sis à front de la rue du Bois de Lobbes, ne peut engendrer de nuisance déraisonnable supplémentaire pour les immeubles ayant une vue directe sur ce dernier étant le garage Detournay situé en vis à vis et les parcelles 76R et 76M; qu'en effet un emplacement de parcage situé à font de voirie n'est pas de nature à augmenter de manière significative les nuisances inhérentes causées par cette voirie; qu'au surplus, en l'espèce, une activité commerciale présentant elle-même un important parking à proximité de la voirie ne peut être gênée par la création d'un emplacement de parcage en vis-à-vis, que l'immeuble sis sur la parcelle 76R du fait de son implantation en retrait de la voirie au tiers de la parcelle ne peut être incommodé par les nuisances éventuellement générées par ledit parking; qu'enfin le bien sis sur la parcelle 76M ne présente pas d'ouverture sur ledit parking et ne peut de ce fait, pas davantage être incommodé par les nuisances éventuellement générées par le parking projeté;

Que ledit emplacement de parcage est également sis en arrière-zone de la Drève des Alliés, en zone de cours et jardin; que cet unique emplacement de parcage n'est toutefois pas de nature à impacter déraisonnablement la parcelle 78V, tenant compte de son implantation à l'extrémité de la parcelle et à proximité de la desserte de la rue du Bois de Lobbes; Que la partie de la parcelle 78V éventuellement impactée par des nuisances sonores et olfactives dues à cet emplacement de parcage, est déjà soumise aux nuisances de telles natures, nécessairement générées par la voie publique mitoyenne; Qu'en tout état de cause, un seul emplacement de parcage, lié à une fonction résidentielle et n'entraînant par nature que très peu de va-et-vient de véhicules, ne peut être considéré comme ne participant pas au bon aménagement des lieux;

Considérant, dans ces circonstances, que le projet ne créera pas de nuisances supplémentaires déraisonnables pour la parcelle 78V; Que l'occupante de la parcelle 78V pourra toujours adéquatement et raisonnablement profiter de sa terrasse et de son jardin;

Considérant que dans le précédent permis d'urbanisme du 4 novembre 2013 annulé par le Conseil d'État, figuraient un considérant relatif à l'opacification des fenêtres de la salle de sport et une condition relative à la pose d'un avis dans la salle de sport incitant les usagers à se parquer sur les emplacements expressément prévus à cet effet; que ces considérations constituaient une réponse aux réclamations adressées durant l'enquête publique mais sont étrangères à l'objet de la présente demande d'autorisation; que toutefois le collège communal adresse à l'exploitant de la salle de sport un courrier lui intimant d'apposer un avis dans l'établissement incitant les usagers à respecter les biens riverains (entrées, voies de garages...) et les invitant à stationner sur les emplacements exclusivement prévus à cet effet, situées dans la zone de recul; Qu'il apparaît que l'opacification des fenêtres de la salle de sport a quant à elle été réalisée, à hauteur de la terrasse de la parcelle 78V;

Considérant pour le surplus des remarques émises dans l'enquête publique,

- que la vue existante depuis la propriété 78x vers la rue des Alouettes se fait à travers la propriété 78v, et à ce titre ne peut être invoquée comme un droit acquis;
- que la dévaluation de biens riverains par la mise en oeuvre de projets proches est une affirmation non objectivable;
- l'article 113 du CWATUPÉ ne relève pas des émissions de gaz;
- l'article 452/23 est relatif au périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique, dans lequel le projet n'est pas implanté;
- les nuisances sonores dénoncées par l'occupante de la parcelle 78V sont démenties par l'étude acoustique Modyva;
- que la salle de sport ne dispose d'aucun permis d'environnement pour l'émission de musique amplifiée et est par ailleurs étrangère au présent projet;

Au vu de ce qui précède,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : de délivrer le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Detrait-Delforge pour la création d'un logement en extension du bâtiment existant, situé à la Drève des Alliés 87 à Thuin, sous réserve des autres dispositions légales et réglementaires, sans préjudice du droit de tiers et aux conditions suivantes :

- respect des conditions du Service incendie reçues le 02.10.2013;
- aucune activité sportive ou liée à la salle de sport, ne sera tolérée; l'ensemble de l'immeuble devant être affecté à une fonction résidentielle;
- le demandeur posera une palissade en bois ajourée, d'une hauteur de 180 centimètres, contre la limite parcellaire et sur une longueur comprise entre le

- début de la terrasse de la propriété 78v et la fin de l'extension objet de la demande, dans un délai de 3 mois à dater de la notification du présent permis;
- les 2 fenêtres du séjour du logement de l'étage seront partiellement opacifiées jusqu'à 180 centimètres à compter de la surface plancher et ce, dans les trois mois de la notification de la présente autorisation;
 - la végétation existante entre les lignes formées par le prolongement de la façade gauche de la parcelle 78V et la façade droite de la parcelle 78x pourra être maintenue à une hauteur supérieure à 2 mètres, sans préjudice du droit des tiers;
 - l'emplacement de parcage créé du côté de la rue du Bois de Lobbes sera exclusivement réservé au logement objet du présent permis et ne pourra en aucune façon être occupé par les utilisateurs de la salle de sport;
 - la rue de l'Alouette devra être remise dans son pristin état après les travaux, en aucun cas cette voirie ne pourra être privée de son accès, que ce soit par des véhicules stationnés ou des matériaux;
 - les vapeurs et fumées émanant de la cuisine seront évacuées de manière à éviter toute incommodité excessive pour les riverains;
 - respect des critères de salubrité en matière de logement.

[...]".

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe selon lequel une autorité ne peut adopter une décision sans être suffisamment et correctement informée, ainsi que de l'erreur manifeste de fait.

La requérante développe son moyen en faisant valoir une série d'arguments, dont certains peuvent être résumés comme suit :

1. En ce qui concerne l'occupation de la parcelle et la profondeur du bâtiment projeté, elle fait grief à la partie adverse de ne pas motiver valablement en quoi le bâtiment agrandi s'intégrerait, malgré son gabarit et sa profondeur par rapport à la maison d'habitation voisine, au bâti existant, la circonstance que l'extension projetée se trouve à l'angle de deux voiries étant insuffisante à cet égard.

2. Elle critique le permis attaqué, en ce qu'il engendre dans son chef une perte d'ensoleillement significative. Elle précise que l'ombre portée, comme le prouvent les photos n^{os} 24 à 26, couvre par moment quasiment toute la largeur de son jardin, et pas seulement un tiers de celle-ci, comme prétendu dans le permis

attaqué. En outre, la palissade de bois qui devrait être placée augmenterait encore, selon elle, l'ombre dans son jardin.

Elle critique également le fait que la partie adverse qualifie son quartier de "zone relativement urbaine" alors que son bâtiment et celui des parties intervenantes se situent en dehors du centre de Thuin et que cette ville est plus à classer en zone rurale qu'urbaine.

3. Elle fait état d'une perte d'intimité et de regards intrusifs. Selon elle, il n'est pas démontré que le fait d'opacifier partiellement les fenêtres du séjour, situé au niveau du premier étage, suffise à éviter les vues intrusives. De plus, l'utilisation du terme "partiellement" concernant cette opacification rend cette mesure très floue. Quel que soit le système, il permet des vues intrusives sur la terrasse, la cuisine-séjour et le jardin.

Elle estime qu'en affirmant que l'opacification partielle des deux fenêtres du séjour évitera toute nuisance potentielle sur la parcelle 78v, le collège communal s'avère partisan. En effet, selon elle, il n'y a aucune garantie quant au degré d'opacification de ces fenêtres. Elle constate que le type d'opacification choisi pour les deux fenêtres soi-disant opacifiées est partiel et très faible et permet toujours aux intervenants de voir chez elle. Elle fait valoir aussi que les photos n^{os} 1 à 16 et 19 montrent que les 8 fenêtres de l'agrandissement donnent sur son jardin et permettent aux parties intervenantes de s'immiscer dans sa vie intime et que la palissade en bois que prévoit le permis attaqué, n'assurera pas non plus la préservation de son intimité.

4. Elle soutient que, dans les faits, l'espace se trouvant entre la construction des parties intervenantes et sa propriété ne constitue aucunement un "espace tampon", étant donné que le comportement des parties intervenantes envers elle et sa famille relève du harcèlement, pour lequel elle a porté plainte.

5. Elle fait également grief à la partie adverse de ne pas avoir répondu à sa lettre de réclamation déposée pendant l'enquête publique. Elle indique avoir en effet signalé que l'extension des intervenants couvrirait quasiment toute la zone de cour et jardin et constate que, dans le permis attaqué, le collège communal n'évoque pas du tout ce problème.

Elle fait valoir à cet égard que les plans permettent de remarquer que la construction de l'extension litigieuse consiste en un ajout d'une construction en dur de 14 mètres de long sur 6 mètres de haut à l'arrière de la salle de sports qui mesurait déjà initialement 23,91 mètres de long, ce qui porte la longueur totale à 37,91 mètres. Ainsi, la requérante voit de n'importe quel point de sa propriété ce

bâtiment qui dépasse son habitation en profondeur de 19,50 mètres (voir photos n^{os} 1 à 19, n^{os} 22 à 26.)

B. Le mémoire en intervention

Quant à la compatibilité du projet avec la zone d'habitat, les parties intervenantes estiment que la requérante ne démontre pas en quoi la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant que le projet litigieux, destiné à l'habitat, serait compatible avec la zone d'habitat.

Quant à l'intégration du projet au bâti existant, elles soutiennent qu'il résulte des motifs de l'acte attaqué que la partie adverse justifie à suffisance l'intégration de l'annexe litigieuse au voisinage immédiat et plus particulièrement par rapport à la parcelle 78v, propriété de la requérante.

Quant aux erreurs supposées en termes de distance entre l'extension projetée et l'habitation de la requérante, les photographies produites par cette dernière ne sont pas, selon elles, de nature à démontrer une quelconque erreur de la part de la partie adverse.

Elles affirment que c'est en vain que la requérante prétend que la partie adverse n'aurait pas respecté les arrêts précédents dès lors qu'elle a pris en compte les deux alignements et fronts de bâtisse de la rue du Bois de Lobbes et la drève des Alliés ainsi que les deux arrière-zones y relatives.

Quant à l'ombre portée, à leur estime, la requérante tente d'appuyer son argumentation en tronquant la réalité et en dirigeant volontairement la prise de vue de ses photos pour masquer la zone de cour et jardin lui appartenant et sise en dehors de l'ombre portée, de sorte que son argumentation concernant l'erreur de représentation de l'ombre portée ne peut raisonnablement être suivie. Elles précisent que les photos donnent l'impression que la largeur du jardin est équivalente à la largeur de l'annexe de la requérante et donc de l'ombre portée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Elles attirent l'attention sur le fait que les arbustes situés dans le jardin de la requérante apportent également de l'ombre dans celui-ci.

S'agissant des vues et des regards intrusifs, elles font valoir qu'il résulte à suffisance des motifs de l'acte attaqué que la partie adverse n'affirme nullement comme le prétend à tort la requérante, que "les fenêtres de l'extension ne permettront aucune intrusion sur la propriété de la requérante". Elles soutiennent que la vue dans l'habitation de la requérante depuis l'annexe litigieuse est fortement limitée voire

inexistante, celle-ci donnant sur le jardin de la requérante et étant située à une distance bien supérieure aux limites fixées par le code civil.

Quant aux conditions imposées par l'acte attaqué, relatives à l'installation d'une palissade et à l'opacification partielle des deux fenêtres du séjour, celles-ci sont, selon elles, précises, limitées dans leur objet, concernent des éléments secondaires et accessoires et en aucun cas elles ne laissent place à une appréciation dans leur exécution.

Quant à la question des vapeurs et des fumées, elles se réfèrent à l'article 113 du règlement communal de police administrative de la ville de Thuin du 26 octobre 2006 qui règle cette question. Elles observent que la condition relative aux vapeurs et fumées ne constitue pas une condition au sens de l'article 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), par ailleurs non invoqué au moyen, mais ne constitue que la répétition d'une obligation qui s'impose à tous les habitants de la ville de Thuin.

Elles soutiennent encore que la partie adverse n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation quant à l'existence d'une zone tampon entre la propriété de la requérante et la leur.

Enfin, elles estiment qu'il est faux de prétendre, comme le fait la requérante, que la partie adverse n'aurait nullement tenu compte de sa réclamation à propos de la zone de cour et jardin et du parking. Elles font valoir que ces griefs sont repris dans l'acte attaqué, qui y répond explicitement.

Elles concluent que les motifs de l'acte attaqué permettent à la requérante de comprendre les réponses à toutes ses réclamations.

C. Le mémoire ampliatif

La requérante apporte un certain nombre de précisions quant aux différents géomètres-experts qui ont été mandatés de part et d'autre.

Elle réitère que l'ombre portée du projet litigieux couvre quasiment toute la largeur de la surface de son jardin, et explique la façon dont les photographies ont été prises.

Elle indique que la photo présentée par les parties intervenantes, dans leur mémoire en intervention, pour tenter de prouver le caractère urbain de l'implantation de l'annexe litigieuse tronque la réalité.

D. Le dernier mémoire des parties intervenantes

Les parties intervenantes contestent qu'il y ait eu violation de l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 234.118 du 11 mars 2016 par l'acte attaqué. Selon elles, la portée de l'autorité de chose jugée de cet arrêt doit s'apprécier au regard des deux motifs suivants :

- constitue une erreur manifeste d'appréciation l'affirmation selon laquelle la situation de la parcelle à l'angle de deux voiries justifie une urbanisation le long de ces deux voiries;
- il est inadéquat de soutenir que la parcelle litigieuse "ne comprend aucune arrière-zone" du fait qu'elle est bordée sur deux de ses trois côtés par une voirie publique et de justifier ainsi l'occupation de la parcelle litigieuse sur quasiment toute sa profondeur à partir du front de bâtisse de la drève des Alliés.

Reprenant ensuite la motivation de l'acte attaqué, les parties intervenantes affirment qu'il ressort de celle-ci que la partie adverse ne s'est nullement contentée d'affirmer que la situation de la parcelle à l'angle de deux voiries justifie à elle seule une urbanisation le long de ces deux voiries ou encore que l'urbanisation de la parcelle sur sa quasi-totalité se justifie par référence à l'absence d'arrière zone de la parcelle. Elles poursuivent comme suit :

" [...]

La partie adverse a, au contraire, longuement motivé sa décision en exposant que l'occupation du sol de la parcelle, de forme triangulaire, s'inscrivait adéquatement dans le cadre bâti existant :

Que la partie adverse fait ainsi valoir la distance qui sépare le projet litigieux des constructions voisines;

Que, plus particulièrement, la partie adverse énonce que, relativement à la propriété de la requérante, les bâtiments sont distants de quelques 10 mètres, sans nuisances visuelle, sonore, olfactive ou de salubrité;

Que la partie adverse fait également une analyse particulièrement détaillée des ombres portées et constate que la perte d'ensoleillement et de luminosité est négligeable;

Que la partie adverse constate enfin que le projet n'emporte aucune gêne en termes d'intrusion visuelle, sans oublier que l'acte entrepris impose une palissade ajourée de 1,8 mètre de hauteur;

Que la partie adverse conclut que ni la jouissance de la terrasse, ni celle du jardin ne s'en trouve impactée.

Considérant qu'il peut difficilement être soutenu, dans de telles circonstances, d'une part que l'autorité de chose jugée de votre arrêt n° 234.118 aurait été violée, d'autre part, que la partie adverse n'aurait pas tenu compte de l'enseignement de

votre arrêt et enfin que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

[...]".

Quant à la question de la régularisation et du poids du fait accompli, elles soutiennent qu'il ressort des motifs de l'acte attaqué, qu'elles citent, que la partie adverse a tenu compte du caractère de régularisation de l'autorisation sollicitée et que ces motifs attestent d'un examen concret et précis de l'extension autorisée et de son intégration au cadre environnant existant.

Quant à l'examen de la conformité du projet au bon aménagement des lieux, elles rappellent qu'en l'espèce, la seule contrainte susceptible de limiter la profondeur des constructions sur la parcelle litigieuse réside dans la compatibilité des constructions envisagées avec le bâti existant, cette dernière appréciation relevant du pouvoir discrétionnaire de l'administration.

Selon elles, il ressort des motifs de l'acte attaqué, qu'elles citent,

- " - que la partie adverse a correctement apprécié les lieux litigieux: i) elle a ainsi pris en compte les deux voiries publiques bordant la parcelle querellée ainsi que ii) les deux arrière-zones par référence à ces deux voiries, et iii) a procédé à un examen minutieux de la situation et des caractéristiques de la parcelle de la requérante adjacente à la parcelle des requérants en intervention;
- que la partie adverse a correctement apprécié la nature et les caractéristiques de l'extension soumise à autorisation en ce compris sa profondeur sur la quasi-totalité de la parcelle;
- que la partie adverse a procédé à un examen attentif de la compatibilité de l'extension litigieuse avec le cadre environnant".

Elles ajoutent qu'il résulte du plan cadastral, qu'elles reproduisent, "que d'autres biens à proximité du projet querellé s'implantent sur la quasi totalité de la profondeur de la parcelle en sorte que la partie adverse a légitimement pu estimer que cette profondeur de construction était acceptable pour la situation de la parcelle de la partie requérante".

Elles concluent qu'il n'est pas démontré "que l'appréciation des lieux litigieux, de l'extension querellée ou de la compatibilité du projet avec le cadre environnant reposeraient sur des motifs erronés en fait ou en droit ou témoigneraient d'une erreur inadmissible ou incompréhensible pour tout observateur averti" et que "sauf à démontrer une telle erreur dans l'exercice du pouvoir d'appréciation de la commune de Thuin, aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut lui être imputée à cet égard".

IV.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, l'autorité ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis. Cette situation appelle une motivation particulièrement scrupuleuse et complète.

L'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

L'autorité de chose jugée interdit la répétition, à l'occasion de la réfection d'un acte, d'une illégalité identique à celle qui a déterminé l'annulation.

En l'espèce, en ce qui concerne l'occupation de la parcelle en arrière zone de cours et jardins et la profondeur du projet autorisé, aucune règle de fond relative à la profondeur de bâtisse n'est applicable, de sorte que la profondeur de bâtisse autorisée ne peut être critiquée qu'en termes d'appréciation du bon aménagement des lieux, laquelle ne peut être sanctionnée que sous l'angle de l'erreur manifeste.

Comme l'a précisé le Conseil d'État dans l'arrêt n° 221.774 du 17 décembre 2012, ayant annulé un premier permis délivré par le collège communal de Thuin le 6 juillet 2012, "le fait que la notion de zone de cours et jardins n'est pas définie dans le CWATUPE ne signifie pas, d'emblée, que toute construction ou agrandissement dans la zone de fait de cours et jardins serait nécessairement compatible avec le bon aménagement des lieux et ne dispense certainement pas la partie adverse de porter une appréciation à cet égard".

L'arrêt subséquent n° 224.054 du 25 juin 2013, ayant également annulé un précédent permis délivré le 7 décembre 2012, a précisé ce qui suit :

" que lorsqu'une parcelle, qu'elle soit en forme de triangle ou non, cela est sans incidences, borde deux voiries, il importe de tenir compte des deux alignements en présence lorsqu'une disposition légale, telle qu'en l'espèce, implique le calcul de la profondeur d'un bâtiment, mesurée à partir de l'alignement du front de bâtisse; qu'en d'autres termes, les contraintes liées au front de bâtisse se cumulent au lieu de s'exclure, la *ratio legis* de la disposition étant de prendre en compte les nuisances que peut causer aux habitations situées sur le même front de bâtisse en terme d'impact visuel, sonore, d'atteinte à la vie privée, etc., un projet d'extension en profondeur d'un bâtiment; [...]".

L'arrêt n° 234.118 du 11 mars 2016, annulant le permis octroyé le 4 novembre 2013 pour le même projet, a considéré que l'extension en projet était manifestement contraire au bon aménagement des lieux, dans la mesure où la quasi-totalité de la parcelle était urbanisée. L'arrêt est motivé comme suit :

" [...]

Considérant qu'affirmer que «la situation de la parcelle à l'angle de deux voiries justifie une urbanisation le long de ces deux voiries» constitue en l'espèce une erreur manifeste d'appréciation compte tenu de la configuration en triangle de la parcelle; qu'en effet, une telle conception a pour conséquence que, comme en l'espèce, c'est la quasi-totalité de la parcelle qui est urbanisée, ce qui, eu égard à l'environnement immédiat, notamment celui de la requérante, ne peut manifestement pas constituer un bon aménagement des lieux;

Considérant, dès lors, qu'il est inadéquat de soutenir, comme le fait la partie adverse dans la motivation de l'acte attaqué, que la parcelle litigieuse «ne comprend aucune arrière-zone» du fait qu'elle est bordée sur deux de ses trois côtés par une voirie publique et de justifier ainsi l'occupation de la parcelle litigieuse sur quasiment toute sa profondeur à partir du front de bâtisse de la drève des Alliés;

Considérant que, en outre, la circonstance que l'implantation des constructions situées sur les parcelles entre le chemin du Haut Trieux et le chemin du Bois de Lobbes manque d'homogénéité et présente un décalage est sans incidence à cet égard, aucune de ces parcelles ne présentant au demeurant un bâti sur quasiment toute sa profondeur comme c'est le cas de la parcelle litigieuse;

Considérant qu'il apparaît de l'ensemble de la motivation que le collège communal a admis, de manière erronée comme il vient d'être souligné ci-avant, que le projet pouvait être admis et qu'ensuite, seulement, il a cherché à démontrer que le projet était acceptable pour la propriété voisine de la requérante, en imposant notamment des conditions;

[...]".

Il ressort des motifs de cet arrêt que le Conseil d'État a jugé que l'aménagement litigieux, en ce qu'il occupait quasiment toute la profondeur de la parcelle était manifestement contraire au bon aménagement des lieux et procédait dès lors d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans la nouvelle motivation de l'acte refait, la commune reconnaît que la parcelle litigieuse comprend deux arrière-zones, l'une située à l'arrière de la rue de la

drève des Alliés, d'une profondeur de plus de 30 mètres et contigüe à la parcelle de la requérante, et l'autre, plus courte en profondeur, située à l'arrière de la rue du Bois de Lobbes.

Néanmoins, elle reste en défaut de justifier la construction à régulariser sur quasiment toute la profondeur de la parcelle, dans la zone de cours et jardins contigüe à celle de la parcelle appartenant à la requérante. Sans corriger l'irrégularité qui a notamment entraîné l'annulation, la partie adverse se borne à décrire le contexte urbanistique du projet, en indiquant avec précision les différentes profondeurs et distances par rapport aux maisons voisines, à rappeler la forme triangulaire du solde de la parcelle et à estimer que l'occupation de ce solde de parcelle, par la construction en projet, en arrière-zone de la drève des Alliés et de la rue du Bois de Lobbes s'inscrit adéquatement dans le cadre bâti existant.

Alors que dans le permis précédent, annulé par l'arrêt n° 234.118 précité, la partie adverse justifiait erronément l'aménagement en arrière zone de cours et jardins par la situation de la parcelle à l'angle de deux voiries, ce qui justifiait selon elle une urbanisation le long de ces deux voiries et par la circonstance, erronée en fait, que la parcelle litigieuse ne comprenait aucune arrière-zone, il y a lieu de constater qu'en l'espèce, à l'occasion de la réfection de cet acte, la partie adverse, certes reconnaît l'existence de deux arrière-zones, mais reste en défaut de justifier adéquatement l'occupation de la parcelle litigieuse sur quasiment toute sa profondeur à partir du front de bâtisse de la drève des Alliés.

Dès lors, il y a lieu de considérer que l'implantation litigieuse, en ce qu'elle est identique à celle ayant donné lieu à l'arrêt n° 234.118 précité, procède d'une nouvelle et même erreur manifeste d'appréciation.

Plus fondamentalement, au-delà de l'insuffisance de la motivation formelle, il y a lieu de soulever d'office, ce moyen étant d'ordre public, la violation de l'autorité de chose jugée de cet arrêt, en autorisant un projet identique quant à la profondeur en zone de cours et jardins et pourtant considérée par le Conseil d'État, pour ce motif notamment, comme ne constituant manifestement pas un bon aménagement des lieux.

Les différents constats établis par le collège communal de Thuin relatifs au caractère urbanisé de l'environnement immédiat du projet, par ailleurs contesté par la partie requérante, la végétation présente sur la partie non bâtie du terrain (au reste essentiellement sur la parcelle de la requérante), l'implantation en retrait de la voirie publique et enfin le caractère résidentiel du projet sont sans incidence à cet égard, aucun de ces motifs ne justifiant la profondeur déraisonnable du projet,

compte tenu du voisinage immédiat, et jugée, pour ce motif notamment, comme contraire au bon aménagement des lieux

En outre, la circonstance que l'implantation des constructions situées sur les parcelles entre le chemin du Haut Trieux et le chemin du Bois de Lobbes manque d'homogénéité et présente un décalage, est sans incidence à cet égard, aucune de ces parcelles ne présentant un bâti sur quasiment toute sa profondeur comme c'est le cas de la parcelle litigieuse, ce qu'avait déjà relevé l'arrêt n° 234.118, précité.

Enfin, il s'agit en l'espèce d'un permis de régularisation qui implique une motivation renforcée, et ce d'autant plus que la requérante avait attiré l'attention de la partie adverse, à l'occasion de l'enquête publique, sur la profondeur excessive du projet, portant la profondeur totale de la construction à 37,91 mètres et dépassant son habitation sur près de 20 mètres.

Or, il y a lieu de constater que la motivation du permis attaqué ne permet pas de s'assurer que la partie adverse n'a pas été influencée par le poids du fait accompli. Au contraire, comme l'avait déjà souligné le Conseil d'État dans l'arrêt n° 234.118 précité, il apparaît de l'ensemble de la motivation que le collège communal a admis, tout en procédant à une erreur manifeste d'appréciation, que le projet pouvait être autorisé et qu'ensuite, seulement, il a cherché à démontrer que le projet était acceptable pour la propriété voisine de la requérante, en imposant notamment des conditions.

Il résulte de ce qui précède que, dans la mesure développée ci-dessus, le premier moyen est fondé et suffit à justifier l'annulation de l'acte attaqué. L'examen des autres branches du premier moyen et des deuxième, troisième et quatrième moyens ne peut conduire à une annulation aux effets plus étendus.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal de la ville de Thuin du 4 juillet 2016 octroyant à Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE un permis d'urbanisme pour la régularisation d'un logement en extension du bâtiment existant, sur un bien sis drève des Alliés, 87 à Thuin et cadastré section C, n^o 78x.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 150 euros chacune.

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

Simone GUFFENS,
Pascale VANDERNACHT,
Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.