

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.891 du 20 juin 2019

A. 222.868/XIII-8091

En cause : **la Société anonyme JARDIN PLUS,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 11 août 2017, la société anonyme (S.A.) JARDIN PLUS demande l'annulation de "l'arrêté ministériel du 7 juin 2017 refusant sur recours la demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'un hangar (création de deux appartements) ainsi que la régularisation de l'aménagement des abords, sur un bien sis à [...] Lasne, chaussée de Charleroi, n° 72, bte B, et cadastré 5^e Division, section D, n° 57M".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 mai 2019 à 10 heures et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Benjamin REULIAUX, *loco* M^{es} Matthieu GUIOT et Donatien BOUILLIEZ, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève MARTOU, premier 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

1. Le 31 mai 2010, le collège communal de Lasne octroie à Max DE TOLLENAERE, administrateur-délégué de la S.A. JARDIN PLUS, un permis d'urbanisme tendant à la construction d'un hangar horticole sur un bien sis à Lasne, chaussée de Charleroi n° 76, et cadastré 5^{ème} division, section D, parcelles n° 55P et 57F .

Ce permis autorise la construction d'un espace de stockage (au rez-de-chaussée), d'un (seul) logement et d'une surface de bureaux situés au premier étage.

Il est indiqué dans l'acte attaqué que la S.A. JARDIN PLUS a créé trois logements, a sollicité un permis d'urbanisme pour régulariser cette infraction mais que l'autorité communale n'a pas accédé à sa demande et lui a opposé un refus le 22 juillet 2015.

La parcelle concernée est situé en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles; elle figure également dans un périmètre agricole d'intérêt paysager au schéma de structure communal et au règlement communal d'urbanisme.

2. Le 16 mars 2016, la S.A. JARDIN PLUS introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la régularisation de diverses transformations apportées au bien. Parmi celles-ci figurent principalement la présence d'un ascenseur, la création de deux logements, la création de plusieurs fenêtres de toit et l'aménagement des abords (enseignes commerciales, drapeaux, appentis, abri, muret et portail).

3. Dans le courant du mois d'octobre 2016, la demanderesse de permis introduit des plans modificatifs.

4. Le 12 décembre 2016, le collège communal de Lasne refuse de délivrer le permis sollicité.

5. Par un courrier du 6 février 2017, réceptionné le 9, la demanderesse de permis introduit, à l'encontre de cette décision, un recours auprès du Gouvernement wallon.

6. Par un courrier du 21 février 2017, la commune de Lasne indique à la commission d'avis sur les recours qu'elle est défavorable à la régularisation sollicitée.

7. Le 13 mars 2017, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet.

8. Le 12 mai 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 adresse au Ministre une note dans laquelle il est proposé de refuser le permis sollicité pour les motifs suivants :

" Considérant que le bien est situé en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles, approuvé par l'arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en périmètre agricole d'intérêt paysager au schéma de structure communal adopté par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2000;

Considérant que le bien est situé en périmètre agricole d'intérêt paysager au règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté ministériel du 12 juillet 2004;

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

Considérant qu'au vu de cette notice et au regard des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du livre I^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas

XIII - 8091 - 3/13

susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidence n'était donc pas requise;

Considérant que la demande vise la transformation d'un hangar (création de deux appartements) ainsi que la régularisation de l'aménagement des abords;

Considérant que l'article 35 du Code prévoit que :

« La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.
Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole»;

Considérant que le projet ne vise pas une exploitation agricole ni le logement de l'exploitant; qu'il n'est dès lors pas conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article 35 précité du Code;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme sur les points suivants :

- les enseignes non situées sur les bâtiments affectés à l'activité commerciale ou industrielle à laquelle elles se rapportent (chapitre 7.2);
- la création d'un second logement sur une parcelle (art. VI.2.1.1);
- le relief du sol non respecté dans l'aménagement des abords (art. VI.2.1.1);
- la surface asphaltée augmentée et la dalle de béton créée qui ne sont pas conformes aux matériaux autorisés pour l'aménagement des accès (art. VI.2.1.1);
- la configuration du portail n° 2 est établie de manière à ce que les manœuvres d'ouverture et de fermeture empiètent sur l'accotement empierré et public (art. VI.2.1.1);
- la surface minéralisée totale augmentée est supérieure à la surface construite au sol (art. VI.2.1.3);
- l'aire de stationnement (le long de la limite latérale droite) n'est pas dissimulée à la vue depuis l'espace public (art. VI.2.1.8);
- le matériau de couverture (tôles ondulées) n'est pas conforme pour l'abri de rangement et l'appentis (art. VI.2.4.2);
- les fenêtres de toit sont visibles depuis l'espace public (art. VI.2.5.5);
- les clôtures en grillage tissé ne sont pas conformes aux clôtures autorisées en zone agricole afin de laisser passer la faune (art. VI.2.5.10);

Considérant que l'article 111, alinéa 1^{er}, du Code prévoit que :

« Les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, ou qui ont été autorisées, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction (...).

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit (...) doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage»;

Considérant que l'article 112, alinéa 1^{er}, du Code prévoit que :

« À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;

2° ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

3° les constructions (transformations, agrandissements ou reconstructions - Décret-programme du 3 février 2005, art. 74) s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone»;

Considérant que l'article 113 du Code dispose que :

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

1) aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales (...);

Considérant que l'article 114 du Code stipule que :

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

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le Collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par la Gouvernement ou le fonctionnaire délégué.»;

Considérant que le Collège communal a délivré en date du 22 juillet 2015 un refus de permis d'urbanisme pour un projet semblable sur le bien visé;

Considérant que la demande de permis n'a pas été soumise à des mesures particulières de publicité; qu'une enquête publique était requise en vertu de l'article 330, 11° du Code;

Considérant que la demande n'a pas été soumise au Fonctionnaire délégué aux fins de solliciter l'octroi des dérogations relatives au plan de secteur et aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme;

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

« (...) Considérant que le présent projet n'apporte aucune garantie quant à son intégration à l'environnement bâti et non bâti dans lequel il se situe; que le présent projet ne peut être autorisé tel quel dans la mesure où les dérogations sollicitées, prises dans leur ensemble, ne peuvent être admises sans compromettre l'esprit du Règlement Communal d'urbanisme;
Considérant que certaines dérogations sollicitées ne peuvent être admises car elles ne présentent aucun caractère exceptionnel comme le prévoit l'article 114 du Code; qu'en effet, ces dérogations dans leur ensemble ne reposent sur aucun critère objectif d'intégration architectural et ne sont justifiées par aucune contrainte technique particulière; (...)
Considérant que la dérogation sollicitée relative au nombre de logements ne peut pas être autorisée dans la mesure où celle-ci est de nature à remettre en cause l'option urbanistique du RCU; (...)
Considérant que plusieurs informations sont encore manquantes en ce qui concerne l'enseigne (graphisme, éclairage ...); (...)
Considérant que la présente demande vise principalement la création de deux appartements en lieu et place des trois appartements dont la régularisation faisait l'objet du précédent permis d'urbanisme refusé en séance du 22 juillet 2015;
Considérant que la présente demande vise également la régularisation de nombreux ouvrages (modification des châssis, construction de volumes secondaires,...) tel que le réaménagement des abords (surface minérale augmentée, création d'une nouvelle aire de stationnement, enseigne, modification du relief,...) (...);»

Considérant que l'avis de la Commission est motivé notamment comme suit :

« (...) Compte tenu de ce que deux membres estiment que la réalisation de deux logements s'avère opportune dans la mesure où le bâtiment existant est trop spacieux pour l'activité; que la réalisation de ces logements rencontre le principe de 'gestion parcimonieuse du sol';
Compte tenu de ce que deux autres membres sont opposés à développer le logement en zone agricole;
Compte tenu de ce qu'en tout état de cause, les membres estiment que le projet ne peut être admis en l'état; qu'en effet, les logements ne sont pas suffisamment qualitatifs (pas d'espace extérieur, pas de bonne orientation ...);
Compte tenu de ce que le projet devrait être revu en améliorant la qualité des espaces de vie des futurs occupants (...);»

Considérant que la DG04 - Direction juridique, des recours et du contentieux se rallie aux avis pertinents du Collège communal et de la Commission d'avis sur les recours;

Considérant que le projet n'est pas conforme à la destination générale de la zone agricole en ce que le projet ne vise pas une exploitation agricole ni le logement de l'exploitant; que les seules dérogations possibles sont proposées par les articles 111 et 112 du Code; que le projet ne remplit pas les conditions requises pour l'application de l'un ou l'autre de ces deux articles dérogatoires; que ces mécanismes sont d'application stricte; qu'il est légalement impossible d'octroyer le permis d'urbanisme;

Considérant que pour les motifs qui précèdent, la DG04 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme sollicité".

9. Par un pli recommandé du 17 mai 2017, la demanderesse de permis adresse une lettre de rappel, laquelle est réceptionnée le 18.

10. Par un arrêté du 7 juin 2017, le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions refuse de faire droit à la demande de régularisation. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation et le mémoire en réplique

La partie requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 111 et 114 du CWATUP, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation des principes de bonne administration et de légitime confiance, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'inadéquation, l'insuffisance et la contradiction des motifs".

Elle critique le motif de l'acte attaqué qui affirme que les conditions d'application du mécanisme dérogatoire prévu à l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ne sont pas rencontrées en l'espèce. Elle rappelle l'interprétation que le Conseil d'État a fait de cette disposition et déduit de la jurisprudence que, d'une part, la création d'un logement peut relever des potentialités de l'article 111 du Code via la notion de travaux de transformation et que, d'autre part, le mécanisme dérogatoire peut s'appliquer à des travaux de régularisation. Elle estime qu'en l'espèce, le motif de l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre en quoi les conditions d'application "subjectives" de la disposition précitée ne seraient pas rencontrées.

Elle reconnaît que la dérogation ne peut, en application de l'article 114 du CWATUP, être octroyée qu'à titre exceptionnel mais elle se réfère à l'arrêt n° 223.222 du 19 avril 2013, dans lequel, selon elle, il est admis que le caractère exceptionnel d'une dérogation soit justifié par des contraintes économiques et sociales, pour considérer que "en l'espèce, la création d'un nouveau logement s'explique par la volonté de permettre aux trois employés de la société (lesquels sont unis par un lien familial) de disposer d'un logement juste au-dessus de l'entreprise".

À nouveau, elle soutient que l'acte attaqué ne contient aucune motivation concernant l'absence de caractère exceptionnel de la dérogation au plan de secteur.

B. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante rappelle que lorsqu'une décision se fonde sur plusieurs motifs, et en l'absence de précision quant au caractère déterminant de chacun de ceux-ci, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué.

Elle expose les trois motifs de la décision de refus et réitère ses arguments à l'égard de celui relatif à la dérogation au plan de secteur. Elle estime qu'il n'y a pas lieu de se référer aux motifs de la décision de refus du collège communal, ceux-ci étant relatifs aux dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) et non par rapport au plan de secteur. Elle rappelle que les transformations afférentes aux logements créés ont eu lieu à l'intérieur du bâtiment dont l'aspect extérieur a peu changé (seuls des velux ont été installés en zone arrière, peu visibles depuis le domaine public), l'impact sur les lignes de force du paysage étant dès lors limité.

IV.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise. La loi du 29 juillet 1991 n'interdit pas la motivation par référence et il est satisfait à son prescrit lorsque l'avis auquel il est fait référence est joint, ou intégré dans l'acte administratif et que les avis auxquels il est référé sont eux-mêmes motivés.

En l'espèce, l'autorité refuse le permis de régularisation en faisant sienne la motivation de l'avis de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, l'administration wallonne se ralliant elle-même aux avis du collège communal de Lasne et de la commission d'avis sur les recours.

Tous ces avis contiennent un examen des caractéristiques des lieux et s'accordent, tant sur la solution à adopter, à savoir le refus d'octroi, que sur les motifs qui la fondent. La teneur de ces différents avis est reproduite *in extenso* dans

l'acte attaqué, en manière telle que la partie requérante est en mesure de comprendre les raisons pour lesquelles il n'a pas été réservé de suite favorable à sa demande.

Le motif de l'acte attaqué, spécifiquement critiqué par la partie requérante dans ce moyen, doit être examiné à la lumière de la motivation qui le précède. En effet, il est précédé du considérant suivant :

" Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux se rallie aux avis pertinents du Collège communal et de la Commission d'avis sur les recours;"

Ce motif spécifique indique en substance que le projet litigieux ne rencontre pas les conditions requises pour l'application du mécanisme dérogatoire institué à l'article 111 du CWATUP, celui-ci étant d'application stricte.

Ainsi que la partie requérante en convient elle-même, l'exigence, inscrite à l'article 114 du même Code, portant sur le caractère exceptionnel de la situation, est bien une condition nécessaire pour qu'une dérogation puisse être octroyée sur la base de l'article 111 du même Code.

Par ailleurs, lorsque l'autorité administrative se réfère à la règle, qui doit demeurer le principe de l'action, et qu'elle expose suffisamment qu'elle ne souhaite pas y déroger, ce qui relève de son pouvoir discrétionnaire, elle n'est pas tenue d'examiner les conditions qui auraient dû être vérifiées pour que la dérogation soit admise. En d'autres termes, elle dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire particulièrement large quant à l'opportunité de refuser l'octroi d'une dérogation permettant la réalisation d'un projet donné.

En l'espèce, l'avis de l'autorité communale, que s'est approprié l'auteur de l'acte attaqué, a dressé la liste des dérogations au R.C.U. qu'impliquait la demande de permis de régularisation, a reproduit le texte de l'article 114 du CWATUP et a considéré que certaines dérogations ne présentaient pas de caractère exceptionnel, ou étaient de nature à remettre en cause l'option urbanistique du règlement. L'avis de la commission d'avis sur les recours, auquel l'auteur de l'acte attaqué se réfère également, fait état de l'opposition de certains de ses membres au développement de logement en zone agricole et critique l'aspect insuffisamment qualitatif des logements proposés. Enfin, dans l'avis de la DGO4, il est constaté que le projet ne vise pas une exploitation agricole ou le logement de l'exploitant, seules constructions autorisées *a priori* en zone agricole.

Ce faisant, l'autorité a, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, justifié suffisamment les raisons pour lesquelles les conditions inscrites à l'article

114 du Code n'étaient pas rencontrées en l'espèce, de sorte que le mécanisme institué à l'article 111 du Code ne pouvait légalement pas être enclenché.

Cette motivation étant adéquate et suffisante, l'autorité de recours n'était pas tenue d'établir en outre l'absence d'une contrainte économique ou sociale pour justifier le refus d'appliquer un mécanisme dérogatoire.

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

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation et le mémoire en réplique

La partie requérante prend un second moyen "de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, du R.C.U. de Lasne approuvé par arrêté ministériel du 12 juillet 2004, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'inadéquation, l'insuffisance et la contradiction des motifs".

Dans une première branche, elle critique le passage de l'acte attaqué qui, en s'appropriant les motifs de la décision d'instance, indiquerait sans motivation concrète que, tout d'abord, le projet n'apporte aucune garantie quant à son intégration à l'environnement bâti et non bâti et qui, en outre, affirme que l'octroi des dérogations au règlement communal d'urbanisme viendrait en altérer l'esprit.

Elle reproche encore à l'auteur de la décision attaquée d'indiquer sans plus de précisions que "certaines dérogations" ne présenteraient aucun caractère exceptionnel.

Enfin, elle considère que ne constitue pas une option importante du règlement communal d'urbanisme la règle selon laquelle un seul logement est autorisé par parcelle constructible.

Dans une seconde branche, elle critique le passage de l'acte attaqué qui, en s'appropriant les motifs de l'avis de la commission d'avis sur les recours, indique que les logements projetés ne seraient pas suffisamment qualitatifs en raison de leur mauvaise orientation et de l'absence d'espaces extérieurs.

Elle fait valoir à cet égard que "les principales baies de ces logements sont situées à l'Ouest et au Sud, de sorte qu'il n'est pas possible de comprendre pourquoi il est estimé que les logements ne seraient pas bien orientés"; elle soutient en outre que le simple constat de l'absence d'espace extérieur n'est pas suffisant pour justifier un refus de permis d'urbanisme, d'autant qu'un permis d'urbanisme avait déjà autorisé un logement qui ne bénéficiait d'aucun espace extérieur privatif.

B. Le dernier mémoire de la partie requérante

Quant à la première branche, la partie requérante affirme à nouveau que les dérogations au R.C.U. concernent principalement les abords, soit des éléments accessoires de la construction. En ce qui concerne la création d'un logement supplémentaire, elle soutient que la prescription ne constitue pas une option de ce règlement et que celui-ci ne pourrait d'ailleurs contenir une telle interdiction, en application de l'article 78 du CWATUP.

Quant à la seconde branche, elle réitère ses arguments.

V.2. Examen

Sur la première branche

Comme déjà rappelé à l'occasion de l'analyse du premier moyen, la motivation de l'acte attaqué doit être appréhendée dans sa globalité.

Ainsi, dès lors qu'il ressort également de l'examen du premier moyen que l'autorité a légalement justifié sa décision de ne pas faire usage du mécanisme dérogatoire, les motifs critiqués par la partie requérante à l'appui de son second moyen sont surabondants.

L'auteur de l'acte attaqué, en s'appropriant l'affirmation qui met en exergue l'absence de garantie quant à l'intégration du projet au regard de son environnement bâti et non bâti, ne commet pas d'erreur. En particulier, la nature hétéroclite des éléments formant les abords du bâtiment (enseignes commerciales, drapeaux, appentis, abri, muret et portail) et l'absence, dans les documents joints à la demande de permis, d'une analyse effective de l'intégration du projet dans son environnement ont pu amener l'autorité à considérer que le projet ne présentait pas suffisamment de garanties à cet égard, peu importe qu'il s'agisse d'éléments qualifiés par la partie requérante d'accessoires à la construction.

L'autorité a pu tenir compte du nombre des dérogations sollicitées, combiné à la teneur de celle-ci, pour apprécier une éventuelle dénaturation de la règle et de son esprit.

Dès lors que l'autorité a valablement justifié son refus de mettre en œuvre le mécanisme dérogatoire, elle n'était pas tenue de distinguer entre les dérogations qui auraient éventuellement pu présenter un caractère exceptionnel et les autres.

Enfin, la partie requérante n'apporte aucun élément concret permettant de conclure que l'autorité communale a commis une erreur en considérant que la limitation à un seul logement par parcelle constructible (article VI.2.1.1, § 3) constitue une option urbanistique du règlement communal d'urbanisme. Par ailleurs, il n'est pas établi que cette disposition doit être qualifiée de prescription d'affectation.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

À la lecture de l'ensemble de l'acte attaqué, l'insuffisance qualitative des logements proposés relevées par la commission d'avis sur les recours constitue un motif surabondant.

Par ailleurs, l'autorité n'a pas commis d'erreur manifeste en estimant que l'absence d'espaces extérieurs concourait à la faible qualité des logements, même si le premier logement autorisé ne disposait pas non plus d'un tel espace.

Partant, la seconde branche du moyen n'est pas fondée.

Le second moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VI. Indemnité de procédure

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

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Anne-Françoise BOLLY