

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.301 du 5 décembre 2019

A. 225.567/XIII-8399

En cause :

MOMMER Pierre,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Sprimont**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif CENTRE
HOSPITALIER CHRÉTIEN**, en abrégé **C.H.C.**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel DELNOY, Martin LAUWERS
et Julien LEJEUNE, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 28 juin 2018, Pierre MOMMER demande l'annulation de la décision du Ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, du 30 avril 2018 qui octroie un permis d'urbanisation à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) C.H.C. ayant pour objet la "modification du permis de lotir de 2004 sur base de la procédure du permis d'urbanisation - modification des lots n° 3, 4 et 28 en vue de la future extension de la maison de repos Carrefour Saint-Antoine".

II. Procédure

Par une requête introduite le 16 août 2018, l'A.S.B.L. C.H.C. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 30 août 2018.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante, première partie adverse et partie intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 septembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 octobre 2019 à 9.30 heures.

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

M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Aurélie VANDENBERGHE, *loco* M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et M^{es} Michel DELNOY et Martin LAUWERS, avocats, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 22 mai 2017, l'A.S.B.L. C.H.C. introduit une première demande de modification de permis d'urbanisation auprès de l'administration communale de

Sprimont relative à un bien sis avenue Nusbaum 21 à Louveigné, cadastré 2^{ème} division, section B, n^{os} 503 E5, 503 F5 et 503 G5, et ayant pour objet la modification d'un permis de lotir du 19 avril 2004, plus particulièrement la "modification des lots n^o 3, 4 et 28 en vue de la future extension de la maison de repos «CARREFOUR-SAINT-ANTOINE»".

2. Le 11 juillet 2017, le collège communal de Sprimont émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

3. Le 25 juillet 2017, le fonctionnaire délégué refuse la demande de modification du permis d'urbanisation.

4. Le 29 novembre 2017, une réunion d'informations aux riverains est organisée.

5. Le 1^{er} décembre 2017, l'A.S.B.L. C.H.C. adresse, conformément à l'article D.VI.95, § 3, alinéa 1^{er}, du CoDT, une copie conforme de la demande de permis aux propriétaires de lots du lotissement qui n'ont pas contresigné la demande.

Dans le délai prévu à l'alinéa 2 de l'article D.VI.95, § 3, précité, 19 réclamations écrites sont introduites, dont celle du requérant le 24 décembre 2017.

6. Le 5 décembre 2017, l'A.S.B.L. C.H.C. introduit une seconde demande de modification de permis d'urbanisation pour le bien précité auprès de l'administration communale de Sprimont.

Cette demande est complétée le 4 janvier 2018.

7. Le 19 janvier 2018, un accusé de réception de dossier complet est établi.

8. Le 24 janvier 2018, la société anonyme de droit public (S.A.D.P.) PROXIMUS émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 6 février 2018, la société anonyme (S.A.) RESA donne un avis favorable conditionnel.

10. Le 20 février 2018, la SOCIETE WALLONNE DES EAUX (S.W.D.E.) émet un avis favorable.

11. Le 26 février 2018, la zone de secours VESDRE-HOËGNE & PLATEAU émet un avis favorable conditionnel.

12. Le 27 février 2018, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable.

13. Le 13 mars 2018, le collège communal de Sprimont émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le dossier administratif est adressé au fonctionnaire délégué par pli recommandé le 16 mars 2018.

14. Le 17 avril 2018, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel et établit une proposition de décision en ce sens.

15. Le 30 avril 2018, le collège communal de Sprimont accorde, sous conditions, la modification de permis d'urbanisation sollicitée. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est affichée le 30 avril 2018. Par un courrier du 7 mai 2018, la commune de Sprimont informe de la délivrance de l'acte attaqué les personnes ayant déposé une réclamation.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse du requérant

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation des "articles D.66 et D.68 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs [...], de motifs inexacts ou incomplets, des principes de bonne administration et du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation".

Dans la première branche, intitulée "Nécessité d'une étude d'incidences - absence de motifs à cet égard", le requérant relève que l'auteur de l'acte attaqué a estimé qu'il n'y avait pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement et que la notice d'évaluation préalable des incidences examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement.

Il compare l'étude d'incidences qui avait été requise pour le permis de lotir du 19 avril 2004, laquelle était, selon lui, particulièrement complète par rapport à la notice d'évaluation des incidences déposée avec la demande litigieuse.

Il développe les points suivants :

1. Il est pointé dans l'étude d'incidences que l'implantation de chaque maison, dans chacun des lots, devra tenir compte des lignes de force du paysage et de la trame parcellaire (point 3.4.1).

Or, la trame parcellaire va être modifiée puisque les lots n^{os} 3 et 4 seront affectés à un autre usage que la construction de maisons, soit des parkings.

2. Il y était relevé que les parcelles peuvent être réservées à d'autres activités pour autant qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat et que le projet de lotissement s'inscrive complètement dans la zone d'habitat à caractère rural destinée à la résidence (point 4.4.2) ou encore qu'il fallait étudier la perception du lotissement à partir des différents points tout autour de celui-ci (points 4.8.3 et 5.5). Il est relevé que le nouveau lotissement était perceptible depuis plusieurs points de Louveigné. Concernant la maison de repos, la perception rapprochée à partir du sud était examinée. Le point 5 de l'étude d'incidences examinait tous les effets directs et indirects du projet. Le point 6 de l'étude d'incidences relevait la nécessité de respecter les lignes directrices du schéma de structure communal. L'impact du rejet des eaux pluviales du lotissement, de la séparation des eaux usées domestiques et pluviales y était examiné, notamment par un point spécifique sur lot n^o 28, soit la maison de repos.

Or, la notice d'évaluation des incidences s'affranchit de nombreux points de l'étude d'incidences, ne procède pas à un examen aussi complet en termes de perception du paysage que celui réalisé dans l'étude d'incidences et ne réalise aucune étude relative à la trame parcellaire, comme l'avait fait l'étude d'incidences. Il ajoute que n'est faite aucune étude complémentaire sur la zone où pourraient être construits des bâtiments suite à la modification du permis d'urbanisation, laquelle n'est plus destinée à des jardins mais à des parkings et des routes.

3. L'extension du nombre de lits ne fait pas l'objet, dans la notice d'évaluation des incidences, d'un examen aussi global que celui fait par l'étude d'incidences.

Il réfute que le projet n'implique pas d'impact suffisamment important sur l'environnement, contrairement à ce qui est indiqué dans l'acte attaqué. Il considère qu'il y aura nécessairement un impact, entre autres, d'un point de vue paysager, sur la trame parcellaire et sur les conditions de vie des résidents du lotissement.

Reprenant les critères de sélection pour soumettre un projet à étude d'incidences prévus à l'article D.66, § 2, du livre I^{er} du Code de l'environnement, il fait valoir que la dimension du projet est importante, qu'il y a cumul avec d'autres projets sachant que les 70 places viennent en sus de l'ensemble du lotissement et que l'utilisation de ressources naturelles sera requise (nécessité de production d'eau complémentaire pour les bornes de pompiers). Il relève encore que l'occupation des sols existante sera plus importante que celle envisagée dans l'étude d'évaluation des incidences précédente. Il en déduit que l'homme (le voisinage : mobilité, voiture, bruit, parking), le paysage et le patrimoine culturel (sites archéologiques) seront touchés et qu'il y aura nécessairement interaction entre les différents facteurs. Partant, il fallait, à son estime, ordonner la réalisation d'une nouvelle étude d'incidences, conformément à l'article D.68, § 2, 2^o, du livre I^{er} du Code de l'environnement.

Il soutient que la première partie adverse avait indirectement admis l'importance du projet et de son impact environnemental dans son avis du 11 juillet 2017, et que celle-ci se contredit dans cet avis en signalant que, moyennant une limitation à 70 lits et des aménagements quant à l'occupation des zones et à la hauteur des bâtiments, le projet pourrait devenir acceptable. Il affirme qu'il est clair qu'à partir du moment où la capacité des lits (quelques-uns en moins), une petite partie de la zone de jardin, et certains éléments architecturaux des bâtiments sont changés au regard de la première demande de permis en 2017, cela n'implique pas pour autant qu'il n'y a pas un impact sur la base des critères de l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement.

Il critique la motivation fondant la décision de ne pas requérir la réalisation d'une étude d'incidences, qu'il estime courte et stéréotypée.

Il est d'avis qu'il fallait nécessairement se pencher sur les volets de l'étude d'incidences ayant été réalisée en 2004.

Il estime que le devoir de minutie de l'administration n'a également pas été respecté.

Il soutient qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise en n'examinant ni les différents critères de l'article D.66 précité ni la nécessité de produire une nouvelle étude d'incidences.

À titre subsidiaire, il développe une seconde branche, intitulée "Notice d'évaluation des incidences incomplète", à laquelle il estime avoir un intérêt car il n'est pas seulement un habitant du lotissement mais également un habitant de la commune.

Sur le fond, il soutient qu'à supposer que la première branche du moyen ne soit pas fondée, il faut constater la notice d'évaluation des incidences ne reprend pas des éléments essentiels de l'étude d'incidences réalisée en 2004 pour le permis de lotir.

Il affirme que les lignes de force du paysage et la trame parcellaire ne sont pas étudiées dans la notice, contrairement à ce qui était effectué dans l'étude d'incidences.

Il considère que l'extension importante de la maison de repos par rapport au projet de 2004 risque d'avoir des répercussions sur le paysage sachant qu'elle n'est pas intégralement invisible de l'extérieur. Il observe que le seul impact paysager étudié dans la notice est l'impact de cette extension à l'égard des autres propriétaires de lots du lotissement.

Il est d'avis que la notice n'étudie pas de manière suffisamment précise la question de l'égouttage, des eaux de ruissellement, des pompes avec suffisamment de pression pour les pompiers, du site archéologique à moins de 50 mètres, du bruit et de la réalité des inconvénients pour le voisinage.

Il fait valoir qu'en toute hypothèse, la notice, même si elle ne doit pas être aussi complète que l'étude d'incidences, doit, au minimum, envisager les différentes problématiques dans leur entièreté.

Il conclut que la notice d'évaluation des incidences est lacunaire ou inexacte.

B. Le mémoire en réplique

À propos de la première branche

Le requérant estime que la question de l'impact sur le paysage ne doit pas être envisagée uniquement relativement aux hauteurs proposées, soit identiques aux bâtiments actuels, mais aussi par rapport au caractère massif de l'ensemble qui émergerait si les constructions visées par l'acte attaqué étaient effectivement réalisées.

Il réitère qu'est contraire à l'examen du dossier et de l'étude d'incidences de 2004 l'affirmation selon laquelle l'extension n'a aucun impact notable.

Il précise n'avoir jamais affirmé qu'il était impossible d'envisager une extension, celle-ci étant même définie par le permis de 2004, mais il estime que le projet litigieux reste beaucoup plus important que l'extension projetée en 2004.

Il pose la question, au regard de l'article 68 du Code de l'environnement, de savoir si, en morcelant un projet par des extensions successives, les extensions qui suivent le projet initial, soumis à une étude d'incidences obligatoire, ne doivent pas être également soumises à cette même obligation.

Il soutient qu'à supposer qu'elles ne le soient pas, tous les éléments contenus dans l'étude d'incidences relative au projet initial sont modifiés par l'existence de l'extension.

Il concède que, s'il s'était agi d'une extension mineure qui n'aurait pas impacté le contenu de l'étude d'incidences, une notice d'évaluation des incidences aurait suffi. Il estime toutefois qu'à partir du moment où l'extension est importante, même si elle ne porte pas elle-même sur deux hectares mais impacte les éléments d'appréciation ayant autorisé le projet initial, il fallait à tout le moins se poser la question de savoir si ces différents points ne devaient pas être réexaminés dans le cadre d'une étude d'incidences complétant la précédente ou permettant de comparer le projet initial et le projet affecté de son extension.

Il conteste le caractère complet de la notice d'évaluation. Il observe que le permis d'urbanisme ne nécessitera pas la réalisation d'une étude d'incidences dans la mesure où il s'agira simplement de la construction du bâtiment dont le principe aura déjà été autorisé par le permis d'urbanisation. Il en déduit que c'est donc bien au stade du permis d'urbanisation qu'il y a lieu de se poser la question de savoir si une étude d'incidences est nécessaire dans le cas d'une extension telle qu'envisagée.

Il renvoie aux développements de la requête pour le surplus.

À propos de la seconde branche

Il écrit que la première partie adverse ne dit rien du caractère incomplet de la notice.

Il estime que la seconde partie adverse confond le caractère complet et précis de la nature du bâtiment lui-même avec l'impact paysager du bâtiment sur l'environnement, à l'échelle non seulement du lotissement lui-même, mais également de la commune. Il est d'avis que ces questions doivent être envisagées dans le permis de modification du permis d'urbanisation et ne doivent pas être considérées comme relevant de l'examen des éventuels permis d'urbanisme.

En réponse à l'argument de la seconde partie adverse selon laquelle il y a lieu de comparer la demande de modification de permis d'urbanisation au permis de lotir de 2004 qui contenait des possibilités d'extension, il pointe le fait que les lots n^{os} 3 et 4 n'étaient pas prévus comme devant servir à l'extension. Or, selon lui, la notice d'évaluation des incidences ne réétudie pas les modifications impactant les conclusions de l'étude d'incidences réalisée pour le permis de lotir octroyé en 2004.

Pour le surplus, il renvoie à sa requête.

C. Le dernier mémoire

À propos de la première branche, le requérant affirme qu'à aucun endroit de l'acte attaqué ne sont explicitées les raisons pour lesquelles l'extension telle que réalisée n'aura pas d'impact sur le plan paysager et ne nécessitera pas une étude d'incidences plus poussée, comme elle avait été prévue dans le cadre du permis d'urbanisation accordé le 19 avril 2004. Il concède que la réalisation d'une étude d'incidences pour ce permis du 19 avril 2004 n'emportait pas l'obligation d'en réaliser une pour la modification de ce permis, mais affirme qu'à tout le moins une motivation cohérente devait exister "lorsque des impacts équivalents avaient pu être observés dans le cadre du permis du 19 avril 2004 par rapport à ceux qui sont constatés dans le cadre de la modification de permis d'urbanisation".

Il estime que tel est bien le cas "factuellement", et renvoie aux développements de sa requête et de son mémoire en réplique. Il considère que l'examen des plans permet de démontrer que l'extension est également perceptible de plusieurs points de Louveigné, comme l'était le projet initial, mais qu'il n'a pas été

relevé par la notice d'évaluation des incidences. Il soutient qu'il n'est pas contesté qu'il n'y a pas d'examen de la trame parcellaire dans la notice d'évaluation, ni sur tous les autres points développés dans la requête (perception du parking dans une zone réservée aux jardins, extension du nombre de lits, impact sur la mobilité, ...) et que les critères de l'article D.66, § 2, 1^o, n'ont pas été examinés davantage. Selon lui, dès lors que l'acte "pèche non seulement par un manque de motivation par rapport aux trois alternatives de l'article D.68, § 2, mais en outre, il n'explique pas les raisons pour lesquelles, alors que l'on se trouve dans une situation identique, sur certains points, par rapport à la demande de permis d'urbanisation, dans le premier cas, une étude d'incidences avait été prévue alors que tel n'est pas le cas dans la demande de modification de ce permis d'urbanisation". Il insiste sur le fait qu'il s'agit de l'examen du caractère paysager vu non de l'intérieur de l'îlot mais de l'extérieur de celui-ci (vues de différents points de la commune) qui n'est pas examiné du tout.

À propos de la seconde branche, il maintient que l'impact paysager n'est pas examiné dans la notice. Il insiste sur le fait que cet impact devait être examiné non seulement à l'intérieur du clos mais également par rapport aux vues que pourront avoir les riverains du projet ainsi étendu, au départ de différents points de la commune de Louveigné, ceci d'autant que l'extension est extrêmement importante et se situe également, comme le reste du projet déjà réalisé, sur une crête.

IV.2. Examen

Sur la première branche

L'article D.68, §§ 1^{er} et 2, du livre I^{er} du Code de l'environnement, dans sa version applicable, prévoit ce qui suit :

" § 1^{er}. Lorsqu'une demande de permis relative à un projet ne figurant pas dans la liste visée à l'article D.66, § 2, alinéa 1^{er}, n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

§ 2. L'autorité visée au § 1^{er}, suivant le cas :

1^o déclare la demande irrecevable ou incomplète, conformément aux conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D.49, ou lorsque la demande ne contient pas les éléments lui permettant d'examiner, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

2^o déclare que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ordonne la réalisation d'une étude d'incidences;

3^o décide, dans les conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D.49, que la demande est complète ou recevable et

que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

[...]

À défaut d'envoi de la décision dans le délai visé à l'alinéa 2 du présent paragraphe et à défaut pour le demandeur d'avoir introduit une demande de reconsidération conformément au § 3 du présent article, les délais suspendus en vertu de l'alinéa 3 du présent paragraphe reprennent cours à dater du lendemain du jour de l'expiration du délai visé au 2^o de l'alinéa 2 du § 3 du présent article, et la procédure d'instruction du dossier est poursuivie conformément aux lois, décrets et règlements visés à l'article D. 49. Dans ce cas, dans sa décision, à peine de nullité mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, l'autorité compétente au sens de l'article D. 6, 2^o, statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences et, dans l'affirmative, refuse le permis demandé.

[...]".

L'article D.66, § 2, visé à l'article D.68, est rédigé comme suit :

- " § 2. Le Gouvernement arrête la liste des projets qui, en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, sont soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection suivants :
- 1^o les caractéristiques des projets susvisés doivent être considérées notamment par rapport :
 - a. à la dimension du projet;
 - b. au cumul avec d'autres projets;
 - c. à l'utilisation des ressources naturelles;
 - d. à la production de déchets;
 - e. à la pollution et aux nuisances, en ce compris pour la santé;
 - f. au risque d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre;
 - 2^o la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet doit être considérée en prenant en compte :
 - a. l'occupation des sols existants;
 - b. la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone;
 - c. la capacité de charge de l'environnement naturel;
 - 3^o les incidences notables qu'un projet pourrait avoir doivent être considérées en fonction des critères énumérés aux 1^o et 2^o, notamment par rapport à :
 - l'étendue de l'incidence (zone géographique et importance de la population affectée);
 - la nature transfrontière de l'incidence;
 - l'ampleur et la complexité de l'incidence;
 - la probabilité de l'incidence;
 - la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence.

Sous réserve de l'application de l'article D.68, les demandes de permis relatives à des projets non visés à l'alinéa 1^{er} sont soumises à notice d'évaluation des incidences sur l'environnement".

Ainsi, l'article D.68, § 1^{er}, précité, dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est

susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Dès lors, saisie de la demande de permis d'urbanisme, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2 : ou bien considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ou bien déclarer que le projet est susceptible d'avoir de telles incidences, ou bien déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences. Il résulte de l'article D.68, § 1^{er} et § 2, alinéa 1^{er}, 3^o, précité, que, dans cette troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un "examen", que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2. À défaut, et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final, par lequel elle se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet. Cet examen doit être fondé sur les critères "pertinents" en l'espèce et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer. Ceci vaut également pour les demandes de permis portant modification de permis d'urbanisation.

L'appréciation à laquelle les autorités compétentes doivent procéder en application de l'article D.68, §§ 1^{er} et 2, précité, est discrétionnaire, en manière telle que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

À cet égard, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. En effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. 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. Tout doute doit être exclu.

Par ailleurs, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle 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 permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Plus particulièrement, concernant la motivation requise concernant l'appréciation émise en application de l'article D.68, si les clauses stéréotypées sont à proscrire, il n'en reste pas moins que l'obligation de motivation formelle est également fonction de la nature du projet envisagé, de son environnement, ainsi que, le cas échéant, des incidences notables sur l'environnement qui auraient été évoquées pendant l'instruction de la demande. Ainsi, une motivation, d'apparence stéréotypée, spécifique à l'appréciation émise en application de l'article D.68, ne peut être dissociée des autres motifs de l'acte attaqué.

En l'espèce, l'acte attaqué comporte la motivation suivante :

" [...]

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélections pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'Environnement; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet 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 de l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

[...]".

Si cette motivation propre à l'appréciation opérée en application de l'article D.68 du livre I^{er} du Code de l'environnement peut apparaître, prise isolément, comme étant stéréotypée, elle ne peut être dissociée du reste de la motivation de l'acte attaqué et du contenu des dossiers administratifs.

Or, l'acte attaqué relève et examine les incidences que le projet litigieux est susceptible d'avoir sur l'environnement en termes de mobilité (augmentation du trafic et parking), de nuisances sonores, d'eau ou encore d'impact paysager,

notamment au regard des réclamations déposées durant l'instruction administrative de la demande.

Il ne ressort ni de l'acte attaqué, ni, plus généralement, des dossiers administratifs, en particulier de la notice et de la note jointe à la demande, que ces incidences sur l'environnement sont susceptibles d'être notables au sens de l'article D.68, § 1^{er}, précité. Le requérant affirme que l'impact paysager, extérieur à l'îlot dans lequel prend place le projet, est notable mais ne prouve pas ses dires. Plus généralement, il n'apporte pas non plus d'éléments étayés susceptibles de conclure que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet litigieux n'était pas susceptible d'induire des incidences notables sur l'environnement en manière telle qu'il n'était pas requis de solliciter le dépôt d'une étude d'incidences sur l'environnement.

Par ailleurs, ainsi que le reconnaît le requérant, la circonstance que le projet de permis d'urbanisation du 19 avril 2004 a été soumis, en application de l'article R.56 du livre I^{er} du Code de l'environnement, à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement n'emporte pas l'obligation de soumettre le projet litigieux de modification de ce permis d'urbanisation à une même formalité.

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

Sur la seconde branche

Les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière.

En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente. Dans l'appréciation de cette condition, il y a lieu aussi de tenir compte de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne qui a jugé qu'"il appartient à l'instance juridictionnelle ou à l'organe concernés de tenir compte notamment du degré de gravité du vice invoqué et de vérifier en particulier, à ce titre, s'il a privé le public concerné d'une des garanties

instituées en vue, conformément aux objectifs de la directive 85/337, de lui permettre d'avoir accès à l'information et d'être habilité à participer au processus de décision (C.J.U.E., 7 novembre 2013, GEMEINDE ALTRIP e.a. contre LAND RHEINLAND-PFALZ, C-72/12 motifs 52 à 54)".

En l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée avec la demande de permis examine les diverses incidences qu'est susceptible d'impliquer le projet litigieux en termes de rejets dans l'environnement, de captages d'eau, de déchets, de nuisances sonores, de mobilité (modes de transports, parking, accès, voirie), d'atteinte à l'esthétique générale du site, d'érosion, d'intégration au cadre bâti et non bâti, de compatibilité du projet avec le voisinage, de modification sensible du relief du sol, de boisement ou déboisement ou encore d'épuration individuelle. Le requérant ne critique pas spécifiquement le contenu de cette notice.

Outre la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, la demande de permis litigieuse comporte notamment une notice explicative de 29 pages, qui inclut un reportage photographique (20 photographies); elle présente les prescriptions particulières applicables en termes d'implantation et de volumétrie des volumes principaux et des petites constructions, les matériaux utilisés, les baies, les transformations des accès, parking et abord, les plantations et clôtures; elle décrit les aménagements paysagers, les parkings et accès, l'intégration au cadre bâti, la gestion des énergies et impétrants du projet et examine les écarts aux prescriptions urbanistiques du lotissement et au schéma de structure. Le requérant ne formule pas de critique particulière quant à la teneur de cette notice explicative.

Le dossier de demande contient encore des plans (notamment les plans de perspective, lesquels permettent d'appréhender la vue aux abords du projet litigieux vers celui-ci), une lettre d'information aux résidents du clos "Yves Robert" et des "slides" de présentation du projet pour la réunion d'information du 29 novembre 2017.

Enfin, le projet litigieux fait suite à un premier projet de modification du permis d'urbanisation que les mêmes autorités administratives ont été amenées à connaître.

Le requérant ne démontre pas que l'ensemble de ces documents et informations n'a pas permis à l'auteur de l'acte attaqué de prendre sa décision en connaissance de cause des incidences du projet sur l'environnement ou l'aurait induit en erreur quant à ce, notamment quant à l'impact paysager du projet "extérieur à

l'îlot", alors que le permis d'urbanisation d'origine ne relève aucun impact paysager particulier du lotissement autorisé.

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

En conclusion, le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse du requérant

Le deuxième moyen est pris de la violation des "articles D.IV.40, R.IV.40-2, § 1^{er}, du nouveau CoDT et de ses dispositions réglementaires, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs [...], du devoir de minutie".

Le requérant soutient que le projet attaqué entre dans les conditions de l'article D.IV.40 et de l'article R.IV.40-2, § 1^{er}, du CoDT, ce qui nécessitait une annonce de projet. Il observe que le projet prévoit une dérogation à un schéma d'orientation local (SOL), à un règlement adopté avant l'entrée en vigueur du CoDT devenu guide et à un permis d'urbanisation. Il ajoute que les constructions projetées remplissent les conditions des points 1 et 2 de l'article R.IV.40-2, § 1^{er} précité.

Il observe que le demandeur du projet a, dans sa première demande introduite sous l'empire du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), respecté l'article 103, § 3, de ce code en organisant une réunion d'information. Il rappelle que, dans ce cadre, une enquête publique était indispensable pour un projet d'urbanisation mais que la modification n'impliquait qu'une réunion d'information.

Il estime que, pour la seconde demande, introduite sous l'empire du CoDT, la participation du public a été réalisée conformément à l'ancien article 103 du CWATUP et non pas conformément aux articles visés au moyen.

Selon lui, l'auteur de l'acte attaqué ne peut pas considérer que la réunion d'information a permis de remplir les objectifs recherchés par la procédure d'annonce de projet.

Il précise que la procédure de l'article 103, § 3, du CWATUP ne permet pas un accès aussi complet au dossier que le permettent les dispositions de l'article D.VIII.6 du CoDT. Il pointe l'absence d'affichage et constate uniquement

l'avertissement de certaines personnes. Il soutient que rien ne garantit que le dossier évoqué à la réunion d'information du 29 novembre 2017 était complet puisqu'elle est antérieure à l'introduction de la demande de permis introduite le 19 janvier 2018. Il relève que ses réclamations et observations ont été adressées le 24 décembre 2017, soit antérieurement à la date d'introduction de la demande de permis.

V.2. Examen

Il convient de constater que le requérant a pu déposer une réclamation dans le cadre de l'instruction de la demande de permis en connaissance de cause et n'explicite pas de quelle garantie concrète il aurait été privé.

Par ailleurs, l'article D.IV.95 du CoDT énonce ce qui suit :

" § 1^{er}. Les dispositions réglant le permis d'urbanisation sont applicables à sa modification. Toutefois, le dossier de demande visé à l'article D.IV.28 comporte uniquement les éléments en lien avec la modification projetée.

§ 2. Le collège communal adresse, par envoi, une copie conforme de sa demande à tous les propriétaires d'un lot. La preuve des envois est annexée à la demande. Les réclamations éventuelles sont adressées au fonctionnaire délégué, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande.

§ 3. En cas de demande du propriétaire, nu-propriétaire ou du titulaire d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation, de superficie ou d'emphytéose et avant d'introduire la demande, celui-ci en adresse une copie conforme, par envoi, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. La preuve des envois est annexée à la demande.

Les réclamations éventuelles sont adressées au collège communal, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande".

En l'espèce, la demande de permis litigieuse visait une modification d'un permis d'urbanisation existant. Partant, elle était soumise au respect de l'article D.IV.95 du CoDT, précité, et non des articles D.IV.40 et R.IV.40-2, § 1^{er}, du même dispositif, visés au moyen. Enfin, les formalités requises par cet article D.IV.95, précité, ont bien été accomplies.

Le moyen est irrecevable et manque en droit.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse du requérant

Le troisième moyen est pris de la violation des "articles 234 et 235 du Code wallon du Patrimoine, de l'article D.IV.35 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs [...],

de motifs de fait et de droit inexacts ou incomplets, des principes de bonne administration et du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation".

Le requérant affirme que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas examiné un des points relevés dans la notice d'évaluation des incidences (point 3.5) et de la notice explicative, s'agissant de la proximité du projet litigieux avec un site archéologique et l'existence d'une zone de protection.

Il soutient que la zone se trouvant sur la parcelle a été reconnue comme incluse dans un zonage archéologique au sens de l'article 233 du Code wallon du patrimoine (lire CWATUP).

Il estime qu'à partir du moment où des actes et travaux sont envisagés à moins de 50 mètres de cette zone de protection et sont de nature à menacer de destruction totale ou partielle un site archéologique, il y a lieu de faire application de l'article 234 du Code wallon du patrimoine (lire CWATUP). Il considère qu'à tout le moins, l'avis du Gouvernement est requis sur ce point pour permettre, si besoin en est, de procéder à l'exécution de sondages archéologiques ou de fouilles à l'endroit précis où les bâtiments prévus par le permis d'urbanisation doivent s'implanter. Il déduit du fait que les parcelles des lots 3 et 4 ne seront pas construites que l'essentiel de la construction des bâtiments se rapproche du zonage archéologique défini aux plans.

Il affirme que la violation de l'article 234 précité est une formalité substantielle et est d'ordre public en manière telle que son moyen est bien recevable. Il est d'avis que le respect de la législation sur le patrimoine est fondamental "comme base juridique sur l'ordre moral de la société". Il précise qu'il ne s'agit pas de décréter que la partie du terrain sur laquelle les bâtiments sont projetés est inconstructible mais de s'assurer, en vertu des mécanismes prévus par le Code wallon du Patrimoine, qu'aucun bien archéologique n'est susceptible d'être menacé par la construction de bâtiments à cet endroit.

VI.2. Examen

Sur la recevabilité

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du moyen, tenant au défaut d'intérêt du requérant à celui-ci. Cependant, la question de cet intérêt est liée au fond, dès lors que se pose la question de l'application au cas d'espèce des articles 234 et 235 du CWATUP, alors applicables.

Sur le fond

L'article D.IV.35 du CoDT, dans sa version applicable, dispose comme suit :

- " La demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 requiert, pour la région de langue française, l'avis de la commission royale des monuments, sites et fouilles visée à l'article 187, alinéa 1^{er}, 3^o du Code wallon du Patrimoine lorsque la demande porte sur des actes et travaux relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets de classement, situé dans une zone de protection ou localisé dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique en vertu du même Code, excepté lorsque cet avis a été sollicité sur la même demande dans le cadre d'un certificat de patrimoine préalable.

Le Gouvernement détermine les cas où la consultation d'un service ou d'une commission est obligatoire en tenant compte de la situation du projet et de ses spécificités.

Outre les avis obligatoires, le collège communal, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent solliciter l'avis des services ou commissions qu'ils jugent utile de consulter".

Les articles 233 à 235 du CWATUP, dans leur version applicable, énoncent ce qui suit :

- " Article 233 :

Selon les modalités qu'il détermine, le Gouvernement dresse et tient à jour un inventaire du patrimoine archéologique et établit un zonage archéologique de la Région wallonne.

Article 234 :

Sans préjudice des délais visés aux articles D.IV.47 et suivants du CoDT, l'avis du Gouvernement est requis lors de procédures de délivrance des permis visées aux articles D.IV.2, D.IV.4 et D.IV.106 du CoDT lorsqu'il s'agit de procéder à des actes et travaux de nature à menacer de destruction totale ou partielle un site archéologique.

Article 235 :

Le Gouvernement peut subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation à l'exécution de sondages archéologiques et de fouilles".

En l'espèce, il est indiqué dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que le terrain est situé à proximité (moins de 50 mètres) d'un site archéologique, dans les termes suivants :

- " Le haut du terrain comporte une zone avec «exist[e]nce avérée de sites archéologiques». Le reste des parcelles est concerné par [...] une «faible présomption d'exist[e]nce de sites archéologiques» (voir carte dans la notice explicative)".

Le plan de zonage archéologique reproduit dans la notice explicative confirme la teneur de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Au jour de l'adoption de l'acte attaqué, le plan de zonage archéologique en question n'avait pas été approuvé par le Gouvernement wallon, conformément à l'article 233 du CWATUP. Il s'ensuit que ce plan, établi par l'agence wallonne du patrimoine, ne peut produire d'effet juridique en application des articles 234 et 235 du même dispositif ou de l'article D.IV.35 du CoDT.

Par ailleurs, il n'est pas établi, ni même soutenu par le requérant, que le site archéologique invoqué serait repris à l'inventaire du patrimoine archéologique établi en vertu du Code wallon du patrimoine. Le dossier administratif ne permet pas de conclure en ce sens non plus.

Partant, ni les articles 234 et 235 du CWATUP, ni l'article D.IV.35 du CoDT ne sont applicables en l'espèce.

Le troisième moyen n'est pas recevable.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le quatrième moyen est pris de la violation "du schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal), des articles D.IV.5 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs [...], de l'inexactitude des motifs de fait et de droit, d[es] principes de bonne administration et du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation".

Le requérant indique que lorsqu'il y a une dérogation au schéma de développement communal (S.D.C.), l'auteur de l'acte doit, conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, prendre une décision moyennant une motivation démontrant, notamment, que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Il soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'explique pas en quoi le projet attaqué est dérogatoire et respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage et qu'aucun élément n'apparaît non plus à cet égard dans la notice

d'évaluation des incidences ou la note explicative qui l'accompagne. Il ajoute que la référence est chaque fois faite par rapport à la perception que les habitants du lotissement peuvent avoir du projet et non quant à son incidence paysagère de manière plus générale. Se référant à son premier moyen, il réitère qu'à l'inverse de l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée dans le cadre de l'octroi du permis de lotir en 2004, rien n'est dit dans la notice d'évaluation des incidences sur l'impact paysager de la maison de repos qui est perceptible depuis toutes les zones sud, sud-ouest.

Il est d'avis que, même s'il y a une différence de gabarit des bâtiments entre les premier et deuxième projets, les bâtiments réalisés dans le cadre de celui-ci seront visibles et auront un impact paysager.

Il ajoute encore qu'à supposer même l'absence d'impact paysager démontrée, encore l'auteur de l'acte attaqué aurait-il dû l'expliquer, conformément à l'article D.IV.5 du CoDT.

Il expose que cet article D.IV.5 du CoDT impose encore une motivation quant au fait que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le S.D.C.

Il reproduit la motivation de l'acte attaqué quant à l'écart admis au premier objectif repris au S.D.C. d'éviter la formation de ghettos. Il estime que cette motivation n'en est en réalité pas une, qu'aucun dispositif n'est prévu par le permis d'urbanisation relativement aux connexions entre les résidents et les habitants du clos, lesquelles ne pourront manifestement pas être envisagées par les permis d'urbanisme ultérieurs en sorte qu'il n'y a aucun motif permettant de considérer que le S.D.C. a été respecté ou même qu'il a été examiné en relation avec l'acte attaqué. Il estime que le motif admet, au contraire, que la maison de repos est en décalage avec le clos constitué essentiellement d'habitations unifamiliales (familles avec enfants). Il relève qu'à aucun moment, il n'existe de dispositions qui permettent de mélanger les personnes âgées résidant à la maison de repos avec les habitants du lotissement, ce qui va, selon lui, à l'encontre de l'objectif du S.D.C. Il pointe le fait que des réclamants avaient souligné que si le permis de lotir de 2004 avait été respecté, l'objectif d'intégration pouvait avoir du sens au regard du S.D.C., contrairement à la construction de bâtiments imposants hébergeant des personnes âgées n'ayant accès à des espaces de vie qu'au sein de la maison de repos.

Concernant le deuxième objectif du S.D.C. visant une limitation de la densité, il observe que le schéma ne distingue pas les bâtiments communautaires des immeubles à appartements. Il estime que l'auteur de l'acte attaqué admet que cette

zone ne sera plus caractérisée par la densité relativement faible requise par le S.D.C. Il ajoute que la question n'est pas de savoir s'il s'agit d'un bâtiment communautaire ou non mais, quel que soit le type de bâtiment, de savoir si celui-ci a ou non la densité relativement faible, égale ou inférieure à 10 logements à l'hectare. Il relève que si ce n'est pas le cas, la dérogation doit alors être motivée non par rapport à ce bâtiment en particulier mais par rapport à l'ensemble de la zone. Il estime que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate puisqu'elle ne rencontre pas l'objectif du S.D.C.

Concernant le troisième objectif du S.D.C. visant à limiter les services, il fait valoir, en réponse aux motifs de l'acte attaqué, que le fait que la maison de repos était préexistante n'est pas un motif pour pouvoir l'agrandir. En outre, s'il est exact que l'extension était prévue dans le permis de lotir de 2004, elle était aussi restreinte, limitée à maximum 60 lits. Il relève que cette extension était également restreinte sur le plan géographique. Il ne voit aucune raison de déroger au S.D.C. Il conteste l'argumentation de l'auteur de l'acte attaqué quant à la nécessité d'augmenter la superficie du fait de l'évolution des normes, qu'il estime ne pas être susceptible de constituer des éléments urbanistiques pour fonder une dérogation au S.D.C. Il considère que l'objectif est purement économique et qu'à tenir compte de motifs strictement urbanistiques, il faudrait au contraire réduire le nombre de lits en fonction de l'évolution des normes pour les maisons de repos. Il est d'avis qu'à tolérer ce type de motivation pour des dérogations, l'autorité pourrait prendre n'importe quel motif non urbanistique, c'est-à-dire économique, pour déroger à tous les instruments urbanistiques prévus par le CoDT. Il écrit encore que cette motivation est contradictoire avec l'avis du 11 juillet 2017 du collège communal sur la première demande.

Enfin, il estime qu'indépendamment de la violation des autres dispositions visées au moyen, l'autorité commet une erreur manifeste d'appréciation en adoptant l'acte attaqué sur la base des motifs qui y sont repris ou en l'absence de motif.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant soutient que la première partie adverse présente dans son mémoire en réponse une motivation *a posteriori* de l'acte attaqué quant à la densité du projet. Il critique la pertinence de l'argument selon lequel il n'y aurait pas de modification de densité et que celle-ci ne s'appliquerait qu'aux logements et non aux équipements communautaires, dès lors que la première partie adverse admet que le personnel augmentera, même si ce n'est pas de manière proportionnelle au nombre de résidents. Il en déduit qu'il y aura donc plus de visites, plus de livraisons, plus de

travailleurs. Il considère que la compensation de deux lots qui devaient être affectés à l'habitation par des lits ne permet pas d'échapper à la question de la densité telle qu'envisagée par le S.D.C. et non motivée au permis.

Il conteste la lecture faite par la seconde partie adverse de l'arrêt n° 241.463 du 9 mai 2018, dont il ne ressort pas, à son estime, que l'on peut s'affranchir de la première condition de l'article D.IV.5 du CoDT. Il considère que la motivation qui est reprise n'en est en réalité pas une, comme indiqué dans la requête en annulation. Il est d'avis que la création du comité de suivi est étrangère à la connexion entre les résidents et les habitants du clos par des dispositifs urbanistiques. En ce qui concerne la seconde condition de l'article D.IV.5, il soutient que l'impact paysager n'est identifié par l'acte attaqué qu'à l'intérieur du lotissement, alors qu'il y a lieu de tenir compte de l'impact paysager complet et extérieur au lotissement.

Pour le surplus, il renvoie aux développements de sa requête.

C. Le dernier mémoire

Le requérant tient à souligner que, dans son moyen, est clairement visée la violation de l'obligation de motivation de l'acte administratif, la décision attaquée n'indiquant pas "en quoi le projet est dérogoire et respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage". Il conteste que le moyen se borne à comparer le projet global d'extension au regard des recommandations du S.D.C. Il reconnaît qu'un demandeur du permis de lotir dispose d'un droit acquis à bénéficier des prescriptions, mais considère qu'à partir du moment où il construit de nouveaux bâtiments qui dérogent à nouveau à ces prescriptions, la nature de ces nouveaux "droits" doit être examinée sous l'angle de la motivation.

Il soutient qu'il ressort des plans déposés que la nouvelle demande diffère de la précédente par le fait qu'il y a de nouveaux bâtiments non visés dans le permis du 19 avril 2004; que, si ce permis autorisait l'élargissement du complexe, il ne prévoyait pas la structure de ces nouveaux bâtiments et qu'en outre, le nombre de lits autorisés par le permis octroyé en 2004 est largement dépassé par l'acte attaqué. Il en conclut qu'il "ne s'agit donc pas de droits nouveaux".

VII.2. Examen

Sur la recevabilité

Pour être recevable, le moyen doit comporter l'indication de la règle de droit qui a été violée, ainsi que l'indication claire et sans ambiguïté de la manière dont elle a été enfreinte, sans qu'il n'y ait toutefois lieu de faire preuve d'un formalisme excessif.

En l'espèce, les prescriptions urbanistiques du permis de lotir approuvé le 19 avril 2004 prévoyaient, en ce qui concerne la "composition du lot déjà bâti (lot n° 28)", ce qui suit :

" Description du bâti existant servant de lot 28 (actuellement maison de repos dénommée «Carrefour Saint Antoine») :

Ancien monastère, construit en 1948, comprenant une chapelle, servant actuellement de maison de repos d'une capacité de 60 lits.

[...]

Extension possible d'une annexe (voir zone sur plan) d'une capacité de 60 lits.

Photos en annexe.

⇒ En conclusion, l'extension possible de la maison de repos devrait s'intégrer harmonieusement à ce bâti existant".

La carte du projet de lotissement (échelle 1/500^e) de 2004 illustre la zone d'extension prévue de la maison de repos.

Le schéma de développement communal applicable consiste, en application de l'article D.II.59, § 1^{er}, du CoDT, en l'ancien schéma de structure communal (S.S.C.) de février 2003 de la commune de Sprimont, adopté par son conseil communal du 28 octobre 2004.

L'article D.IV.77 du CoDT énonce ce qui suit :

" Le permis d'urbanisme et le permis d'urbanisation définitif confèrent à leur titulaire, pour l'application du Code, des droits acquis sous réserve des dispositions du présent Titre et sans préjudice des droits civils des tiers".

Cette disposition consacre un principe dégagé par la jurisprudence, sous l'empire des dispositions du CWATUP. L'un des buts du permis d'urbanisation est de procurer aux acheteurs des lots une plus grande protection juridique, en déterminant notamment les conditions d'octroi des permis d'urbanisme dans les limites du lotissement. Il ne peut toutefois pas accorder plus de droits que ne permet la

hiérarchie des normes en vigueur. Il doit se combiner avec les plans d'aménagement et les règlements qui lui sont supérieurs.

A fortiori, le permis d'urbanisation ou la modification d'un permis d'urbanisation doit respecter les dispositions expresses organisant l'articulation entre ses prescriptions et les plans d'aménagement, les règlements et les schémas.

L'article D.IV.5 du CoDT énonce ce qui suit :

" Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, 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".

La partie intervenante dispose d'un droit acquis à bénéficier des prescriptions reprises aux termes du permis de lotir du 19 avril 2004, lesquelles ne sont pas remises en cause par l'adoption du S.S.C. (devenu S.D.C.).

Partant, le requérant ne peut que contester les nouveaux droits obtenus par la partie intervenante du fait de l'acte attaqué au regard du S.D.C.

Or, dans son quatrième moyen, le requérant compare, de manière générale, le projet global d'extension de la maison de repos au regard des recommandations du S.D.C. et n'explicite ni en quoi le projet litigieux diffère du permis de lotir du 19 avril 2004 et de l'extension qui y est prévue, ni ensuite en quoi ces éléments nouveaux seraient contraires aux recommandations du S.D.C.

Par ailleurs, pour pouvoir critiquer la motivation de l'acte sur ce point, encore fallait-il au préalable déterminer quels sont les droits nouveaux et partant les écarts au S.D.C. au regard desquels l'autorité devait motiver sa décision. Les développements du dernier mémoire sont à cet égard tardifs et partant irrecevables.

Dès lors qu'il ne ressort pas de la requête une telle critique de légalité, les parties adverses et intervenante n'ont pas été en mesure de faire valoir leurs argumentations dans leurs mémoires respectifs, de sorte qu'admettre la recevabilité

d'une telle critique reviendrait à méconnaître les règles de procédure mais, surtout, les droits de la défense, dont le principe fondamental du contradictoire.

Du reste, il n'appartient ni au Conseil d'État, ni aux parties adverses et intervenante de donner une portée utile à un moyen à la portée trop générale.

Le quatrième moyen est irrecevable.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le cinquième moyen est pris de la violation "du Guide Communal d'Urbanisme (anciennement Règlement Communal d'Urbanisme), des autres prescriptions urbanistiques du lotissement, des articles D.IV.5 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs [...], de l'inexactitude des motifs de fait et de droit, du principe de bonne administration et du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation".

Le requérant indique tout d'abord que les développements théoriques exposés dans le cadre du quatrième moyen sont transposables au cinquième moyen, en tenant compte des éléments complémentaires propres à l'ancien règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), devenu guide communal d'urbanisme (G.C.U.).

Il développe ensuite une première branche, intitulée "Dérogations au règlement communal d'urbanisme devenu guide communal d'urbanisme", dans laquelle il estime que l'auteur de l'acte attaqué viole les dispositions de son R.C.U, devenu G.C.U., en ce qui concerne les points suivants :

1. Les places privées de stationnement, en ce que, au contraire de ce que prévoit le G.C.U., le nombre de places de parking et le nombre de postes de travail n'ont pas été examinés dans l'acte attaqué.
2. La conception et l'aménagement des voiries et des espaces publics, étant entendu que la prescription du G.C.U. n'a pas été respectée puisqu'on ignore exactement l'emplacement des arbres subsistant sur le parking et la localisation des places dont question.

3. Les trottoirs, les accotements et les espaces partagés, dès lors qu'il n'est pas prévu pour l'accès au parking la nécessité de prévoir un accotement, un trottoir ou un espace partagé pour les piétons, conformément au G.C.U.
4. Les dispositions afférentes à la sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel, en ce que le bâtiment envisagé, même s'il ne s'agit pas d'une maison traditionnelle, déroge à la plupart des options urbanistiques du G.C.U. et aux souhaits d'évitement de certaines caractéristiques, à savoir :
 - la hauteur du bâtiment, qui ne respecte pas la règle d'une hauteur maximum de 7,50 mètres avec deux étages et éventuellement un troisième dans la toiture en pente;
 - les toitures, qui ne sont pas à deux versants mais plates;
 - les matériaux d'élévation, les matériaux de couverture, les baies et ouvertures, qui ne sont pas conformes aux dispositions du G.C.U.

Dans une seconde branche, intitulée "Dérogations de la demande de modification de permis de lotir aux autres dispositions du permis de lotir pour lesquelles des modifications n'ont pas été sollicitées", il soutient que la notice explicative annexée à la demande implique 42 dérogations aux prescriptions du permis de lotir de 2004, sans en demander la modification, parmi lesquelles les suivantes :

1. La destination du lotissement ne sera plus exclusivement dédiée à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et unifamilial (écart 1) :

Le requérant conteste la motivation de la demande de permis, qu'il estime non adéquate étant entendu que le nombre de personnes bénéficiant de la résidence de services sera pratiquement équivalent au nombre de résidents du reste du lotissement.
2. L'imposition de n'avoir qu'un seul logement par lot est supprimée (écart 2) :

Le requérant estime qu'en précisant que cette prescription ne concerne que le programme d'habitation unifamiliale, le demandeur ignore la transformation des lots n^{os} 3 et 4 réservés en habitation familiale et transformés en parkings alors que, même en cas d'extension, cette zone devait être préservée comme jardin.
3. La capacité d'extension de la maison de repos limitée à 60 lits est portée à 72 lits (écart 3) :

Le requérant est d'avis que l'explication de la demande de dérogation n'est pas recevable puisqu'en réalité les lots n^{os} 3 et 4 ne seront pas construits et les

maisons seront remplacées par des parkings. Il en déduit une densification supplémentaire du lot n° 28 par rapport à ce qui avait été prévu dans le permis de 2004.

4. La zone d'extension du lot n° 28 et les zones de construction des lots n°s 3 et 4 sont supprimées et remplacées par trois zones de construction réparties sur l'ensemble des trois lots réunis (écart 4) :

L'argument avancé de répondre aux normes de surface des locaux ne lui apparaît pas recevable, comme indiqué au quatrième moyen auquel il se réfère.

5. "La zone restant jardin définie dans le plan de lotissement actuel est supprimée" (écart 5) :

Il réfute l'argumentation de l'auteur du projet selon lequel la zone restant de jardin n'a plus de sens suite à la réunification des lots n°s 28, 3 et 4 et que les nouvelles zones de recul remplissent le rôle de zone tampon. Il fait valoir qu'un parking et une voirie sur laquelle circulent des véhicules n'ont évidemment pas la même fonction qu'une zone de jardin. Il soutient que la zone de parking et voirie ne peut avoir un rôle de zone tampon.

6. L'obligation d'implanter le volume principal parallèlement au plus long côté de la zone de construction, avec le faîtage parallèle au plus long côté du bâtiment, est supprimée (écart 6) :

Il conteste l'explication avancée par le demandeur de projet selon laquelle cette prescription concerne le programme d'habitation unifamiliale et n'est plus adapté à celui d'une maison de repos. Il observe que, dans la mesure où les lots n°s 3 et 4 sont réunis au lot n° 28 et changent donc de destination, il y a lieu de solliciter une dérogation sur ce point et de motiver pourquoi les lots n°s 3 et 4 peuvent être transformés en parking plutôt que d'être conservés en jardin ou affectés à l'habitation unifamiliale, ce que n'a pas fait le demandeur de projet.

Il fait valoir la même argumentation pour ce qui concerne les écarts 7 à 9, 11, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 33 et 37.

7. Les zones de recul ne seront plus exclusivement destinées à être engazonnées et plantées. Elles pourront comporter davantage que les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès (écart 10) :

Il critique la motivation de l'auteur de projet, estimant qu'il y a manifestement une dérogation qui ne s'explique que par l'augmentation de la taille de la maison de repos et du nombre de lits de celle-ci, impliquant tous les dispositifs décrits ci-dessus.

Il remarque que l'ancienne zone de jardin ou destinée à bâtir deux maisons entourées de gazon et de plantation sera essentiellement bétonnée pour la réalisation de parking et de voirie.

8. Les nouvelles prescriptions autorisent l'implantation de parkings directement le long de voiries publiques. Ce point n'était pas invoqué dans les précédentes prescriptions (écart 12) :

Il rejette la motivation avancée par le demandeur de permis, sachant que la manière dont les voiries pourront être utilisées par les habitants du lotissement va changer en raison de la maximisation économique du projet. Il indique que cette motivation laisse aussi sous-entendre qu'il n'y aura pas assez de places de parking pour la maison de repos ainsi augmentée.

9. La liste des matériaux autorisés pour les chemins, accès et zones de parking est complétée pour y ajouter l'asphalte, le béton, les pavés de béton, les dalles alvéolées et les dolomies. Leur teinte est libre mais devra rester sobre et en harmonie avec les éléments existants et bâtis. Les parkings pourront également être réalisés en pavés drainants (écart 13) :

Il renvoie à sa réponse aux écarts 10 et 12, estimant que seule la maximisation économique du projet justifie la dérogation.

10. Concernant les écarts 17, 20, 25 à 27, 30 à 34, 36 et 38, il constate que l'auteur de l'acte attaqué ne reprend pas la motivation avancée de l'auteur du projet sur ces différents écarts et n'en dit rien.

11. Les parements des élévations peuvent présenter trois matériaux différents plutôt que deux (écart 24) :

Il constate que l'auteur de l'acte attaqué rappelle sa demande formulée sur ce point dans son avis du 11 juillet 2017. Il observe qu'il n'y a pas de motivation à cet égard dans l'acte attaqué.

12. Il observe que l'auteur de l'acte attaqué ne fait aucune remarque pour les écarts 39, 40 et 41.

13. La prescription imposant la plantation d'au moins 10 arbres, dont 6 à haute tige, par 1.000 m² sur les parcelles des lots n^{os} 3 et 4 a été adaptée en imposant, dans la zone de recul, un bosquet dense de haute tige au droit du lot n^o 2 existant et la plantation de minimum 3 arbres à haute tige par 1.000 m² dans le reste de la zone de recul. Dans la zone de construction, le nombre minimal ou maximal de plantation n'est par contre pas imposé (écart 42) :

Après avoir reproduit la motivation de l'auteur de projet, il note que l'auteur de l'acte attaqué ne donne aucune motivation par rapport à cette prescription pourtant essentielle. Il ajoute que la justification de la modification du règlement est uniquement motivée par la densification de la maison de repos et donc la densification, par voie de conséquence, des parkings et des voiries pour leur accès. Il est d'avis que la masse végétale excessive et inadéquate ne résulte que de ce seul fait. Il écrit que l'auteur de l'acte attaqué ne réserve aucune motivation sur ce point, se limitant à indiquer la conservation de 4 arbres au niveau du futur nouveau parking et réaliser une partie de la plantation des arbres de l'écran végétal situé au niveau des lots n^{os} 1 et 2 avant le début du chantier.

Il affirme qu'en toute hypothèse, la motivation de l'acte attaqué est totalement lacunaire en ce qui concerne les dérogations au G.C.U. "où des prescriptions urbanistiques dont la modification n'est pas demandée".

Selon lui, la motivation ne répond que de manière parcellaire aux dérogations envisagées par l'auteur du projet, cette motivation ne faisant même pas référence à l'existence de dérogations à justifier au regard de l'article D.IV.5 du CoDT.

B. Le mémoire en réplique

À propos de la première branche

Le requérant concède que le terme "dérogation" n'est pas adéquat. Il estime toutefois qu'il est indiscutable qu'il y a des écarts au G.C.U. qui devaient être motivés. Il affirme ne viser que les extensions faisant partie du projet qui sont visées par la modification du permis d'urbanisation.

Selon lui, le fait de modifier les lots n^{os} 3 et 4 pour en faire des parkings et mettre ceux-ci en corrélation avec les emplacements par logement ou poste de travail n'a pas été envisagé dans le cadre du permis de lotir de 2004, de sorte qu'il ne peut s'agir de droits acquis. Il estime qu'il en est de même en ce qui concerne les "conception et aménagement des voiries et des espaces publics", les "trottoirs, accotements, espaces partagés" et les "dispositions violées relativement à la sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel".

À propos de la seconde branche

À l'instar des parties adverses, il est d'avis qu'au sens littéral, dès lors qu'il s'agit d'une modification, il n'y pas de dérogation. Il fait toutefois valoir que le moyen visant la motivation de l'acte attaqué est défaillant à cet égard.

Pour le surplus, le requérant renvoie aux développements de sa requête.

C. Le dernier mémoire

À propos de la première branche

Le requérante insiste sur le fait que ce qu'il reproche à l'acte attaqué, c'est l'absence d'examen de la corrélation entre le nombre de places de parking et le nombre de postes de travail.

À propos de la seconde branche

Il expose que la motivation de l'acte attaqué se contente de rappeler que les lots n^{os} 3, 4 et 28 peuvent être réunis, qu'ils étaient réservés initialement à la construction d'habitations, qu'ils ne seront pas bâtis et serviront de zone tampon pour les habitations des lots n^{os} 5, 6, 21 et 22 situés en face et que son auteur donne ensuite des impositions de hauteur et indique les raisons pour lesquelles les plantations et clôtures prévues aux plans peuvent être conservées. Il estime que, ce faisant, l'acte attaqué, dans sa motivation, ne répond pas aux deux exigences de l'article D.IV.5 du CoDT.

VIII.2. Examen

Sur la première branche

Quant à la recevabilité

Il a été rappelé, dans le cadre de l'examen du quatrième moyen, le contenu des prescriptions urbanistiques du permis de lotir approuvé le 19 avril 2004, en ce qui concerne la "composition du lot déjà bâti (lot n^o 28)".

Le guide communal d'urbanisme applicable consiste, en application de l'article D.III.12 du CoDT, en l'ancien règlement communal d'urbanisme de la commune de Sprimont, adopté par le conseil communal le 18 mai 2005.

Pour les mêmes raisons que celle exposées pour la recevabilité du quatrième moyen, le requérant ne peut contester que les nouveaux droits obtenus par la partie intervenante du fait de l'acte attaqué au regard du S.D.C., à l'exclusion des droits acquis du fait du permis de lotir du 19 avril 2004.

Concernant les emplacements de stationnement, le permis de lotir de 2004 se limite à prévoir, de manière générale, la présence d'un garage dans un volume secondaire pour chaque lot. Pour ce qui concerne le lot n° 28, où est implantée la maison de repos litigieuse, il est signalé l'existence de "trois garages avec portes basculantes (...)". Les prescriptions graphiques du permis de lotir de 2004 ne précisent pas de zone susceptible d'accueillir des emplacements de parking.

Il ressort de la notice explicative des prescriptions modifiées particulières pour les lots n^{os} 28, 3 et 4 ce qui suit :

" [...]

Accès, parkings et abords

La zone de recul et la zone de construction pourront comporter des accès, espaces de parking et espaces extérieurs aménagés tels que terrasses, zones de plantations, aménagements paysagers, pièces ornementales. La surface totale de ces aménagements n'est pas limitée mais devra rester harmonieuse. [...]

Les emplacements de parking devront être prévus en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'institution. Leur implantation sera étudiée de façon à ne pas en prévoir dans la zone de recul de 12 m prévue le long des jardins privés des parcelles mitoyennes. La surface d'occupation au sol de la parcelle (lots 28, 3 et 4 réunis) pour les emplacements de parking ne pourra pas excéder le quart de celle de la zone de recul.

Les emplacements de parking peuvent être prévus directement le long des voiries publiques.

[...]".

Les plans de la demande de permis reprennent très précisément la position des futurs emplacements de parking.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que l'augmentation du nombre de résidents n'accroît pas de manière proportionnelle le nombre de membres du personnel;

Considérant que la capacité des zones de parking pour les visiteurs et les membres du personnel est augmentée de manière considérable : 39 places pour le personnel et 31 places pour les visiteurs, soit 70 places contre 11 actuellement; [...]".

Il résulte que seuls 11 emplacements de parking préexistaient pour ce qui concerne la maison de repos litigieuse.

Il s'ensuit que le projet autorisé par l'acte attaqué dépasse très largement ce que prévoyait le permis d'urbanisation initial.

Le grief formulé dans la requête apparaît suffisamment clair et est, partant, recevable.

En revanche, les développements du moyen dans la requête ne permettent que difficilement de déterminer dans quelle mesure la portée du permis accordé par l'acte attaqué diffère des droits acquis en vertu du permis de lotir de 2004 en ce qui concerne les autres griefs formulés en termes de conception et aménagements des voiries et des espaces publics, de trottoirs, d'accotements, d'espaces partagés et de dispositions violées relativement à la sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel. Ils ne permettent pas plus de déterminer ensuite en quoi ces différences particulières s'écartent des recommandations du G.C.U.

Il n'appartient ni au Conseil d'État, ni aux parties adverses et intervenante de donner une portée utile à un moyen à la portée trop générale.

Par conséquent, la première branche du cinquième moyen n'est recevable qu'en tant qu'est contesté le respect des recommandations du G.C.U. en termes de places privées de stationnement.

Sur le fond

En termes de parage de véhicules, le G.C.U. (ancien R.C.U.) prévoit au titre des prescriptions applicables à toutes les aires et sous-aires différenciées ce qui suit :

" [...]

Le nombre minimum de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :

- nombre d'emplacement par logement : 1
- nombre d'emplacement par poste de travail : 1

[...]".

L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme suit :

" 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, manque en fait le grief du requérant selon lequel le nombre d'emplacements de parking et le nombre de postes de travail n'ont pas été examinés dans l'acte attaqué.

En effet, celui-ci est motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que l'augmentation du nombre de résidents n'accroît pas de manière proportionnelle le nombre de membres du personnel;

Considérant que la capacité des zones de parking pour les visiteurs et les membres du personnel est augmentée de manière considérable : 39 places pour le personnel et 31 places pour les visiteurs, soit 70 places contre 11 actuellement; [...]".

Si l'augmentation des postes de travail supplémentaires n'est pas chiffrée, il est cependant indiqué qu'elle n'est pas proportionnelle à celle du nombre des résidents (70). En tout état de cause, il est constaté que l'augmentation des places de parking pour le personnel est considérable (39). Une telle motivation est adéquate au sens de l'article D.IV.53 du CoDT.

Le requérant n'expose pas d'autres critiques concernant les places privées de stationnement.

La première branche du cinquième moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

Un permis qui accorde une modification d'un permis d'urbanisation ne viole pas les prescriptions urbanistiques de celui-ci par le seul fait que la modification accordée s'écarte de ces prescriptions. Il s'ensuit que l'acte attaqué ne devait pas être motivé au regard de l'article D.IV.5 du CoDT, précité.

Par ailleurs, en ce que le requérant critique la motivation de l'acte attaqué au regard des écarts au G.C.U., il est renvoyé à la première branche du présent moyen.

En outre, le permis de lotir du 19 avril 2004 distingue les prescriptions applicables au lot n° 28, sur lequel est implantée la maison de repos litigieuse, des prescriptions retenues pour les 27 autres lots. Ces prescriptions littérales et le plan

du permis de lotir confirment la volonté de son auteur de prévoir un régime distinct pour le lot n° 28 et les autres lots, ceux-ci étant visés par des projets de maisons d'habitation.

Il s'ensuit que, sauf pour les lots n°s 3 et 4, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas justifier les modifications admises par rapport aux prescriptions du permis de lotir de 2004 propres aux maisons d'habitation, mais bien uniquement au regard des prescriptions qui étaient préalablement prévues spécifiquement pour le lot n° 28. Sur ce point, le requérant n'indique pas en quoi l'acte attaqué serait inadéquatement motivé.

En ce qui concerne les lots n°s 3 et 4, ils ont été intégrés dans le lot n° 28 et se voient donc dorénavant appliquer les prescriptions propres au lot n° 28.

L'acte attaqué comporte la motivation suivante :

" [...]

Considérant que l'ASBL CHC représentée par Mr SONNET Marc, Rue de Hesbaye, 75 à 4000 Liège a introduit une demande de modification de permis d'urbanisation relative à un bien sis Avenue Nusbaum 21 à 4141 Louveigné, cadastré 2^{ème} division section B parcelle 503 E 5, 503 F 5, 503 G 5, et ayant pour objet : Modification du permis de lotir de 2004 sur base de la procédure du permis d'urbanisation - Modification des lots n° 3, 4 et 28 en vue de la future extension de la maison de repos «CARREFOUR-SAINT-ANTOINE»;

[...]

Considérant que le bien est situé sur les lots n°s 3, 4, 28 dans le périmètre du lotissement non périmé CHC asbl Les Cliniques Saint Joseph autorisé par le Collège du 19/04/2004;

Considérant qu'une zone d'extension future pour la maison de repos, d'une capacité de 60 lits, a été prévue au plan du lotissement initial;

Considérant que les prescriptions stipulent que l'extension possible devra s'intégrer harmonieusement au bâti existant (maison de repos existante);

Considérant que depuis 2004, l'ensemble des lots, hormis les lots 3 et 4 appartenant au CHC, a été bâti (23 maisons uni familiales et un immeuble de 12 appartements);

[...]

Considérant qu'une première demande de modification de permis d'urbanisation a été introduite auprès du Fonctionnaire délégué en date du 22/05/2017 (sous CWATUP); que cette demande a fait l'objet d'une décision de refus en date du 25/07/2017 de la part du Fonctionnaire délégué, sur base de l'avis conditionnel du Collège daté du 11/07/2017 demandant de modifier les prescriptions et les plans afin de réduire l'impact d'un futur projet et le rendre davantage cohérent, conforme et acceptable pour les habitants du lotissement, tout en permettant une extension de 70 lits supplémentaires;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a considéré que les modifications demandées par le Collège entraînaient une refonte totale des documents et qu'il n'était dès lors pas en mesure de prendre position sur l'aménagement des lieux modifiés;

Considérant que suite à ce refus, le demandeur a introduit la présente demande, en tenant compte de l'ensemble des remarques formulées par le Collège dans son avis du 11/07/2017, à savoir :

- La zone 1 ne pourra empiéter sur les anciens lots 3 et 4, générant ainsi une zone *non aedificandi* réservée aux zones de parking, voiries et espaces verts. Cette zone servira d'espace tampon entre la maison de repos et les lots 22, 21, 5 et 6 du lotissement, déplaçant ainsi «la zone restant jardin» prévue au plan de 2004;
- La zone 1 sera limitée à un rez-de-chaussée (avec sous-sol) afin de limiter l'impact d'un futur bâtiment sur la zone de cours et jardins des lots 1 et 2;
- La zone 2 sera limitée à un rez +1, créant ainsi une transition dans la hauteur entre la zone 3 et les lots 22, 21, 5, 6 et l'immeuble à appartements;
- La zone 3 sera limitée à un rez +2 (hauteur identique à celle du bâtiment existant) et la surface de cette zone sera exploitée au maximum (front de bâtisse obligatoire) afin de répercuter les diminutions de superficie et de hauteur des zones 1 et 2;
- Les espaces libres (zones de recul) au niveau des lots 19, 20, 1, 2, 6, 5, 21, et 22 devront être arborés pour créer un écran végétal continu, composé de haies et d'arbres à haute tige, et ce dès l'octroi du permis d'urbanisme pour l'extension de la maison de repos;
- La tonalité des enduits, bardage en fibro-ciment et bardage métallique ne sera pas libre. Ils seront obligatoirement de ton gris clair à gris moyen ou beige clair à beige moyen, en harmonie avec les teintes locales. Les teintes foncées sont interdites;
- Un soubassement en parement de pierres, identique à celui existant, sera obligatoire sur le niveau inférieur de l'ensemble des façades, afin de liaisonner la maison de repos existante avec l'extension;
- La capacité d'accueil de la maison de repos ne pourra pas dépasser 130 lits au total.

[...]

Considérant que la présente requête consiste à demander la modification du plan et des prescriptions du lotissement pour réunir les lots 3, 4 et 28 et permettre une extension plus importante de la maison de repos (actuellement d'une capacité de 60 lits) que celle prévue au plan de 2004 : 72 lits supplémentaires dont 2 lits de transition (132 lits et 130 résidents au total) au lieu de 60 lits supplémentaires (120 lits au total); soit 12 lits supplémentaires;

Considérant que les normes concernant les maisons de repos ont évolué depuis 2004; qu'elles engendrent une augmentation des surfaces nécessaires, au niveau des chambres, des espaces communs et des locaux techniques;

Considérant que le projet d'extension prévu lors du permis de lotir de 2004 a été conçu sur base des normes de l'époque et que la superficie réservée pour l'extension ne suffit plus, même pour les 60 lits prévus;

Considérant la notice explicative de l'auteur de projet, relatant l'historique du dossier et listant l'ensemble des modifications apportées dans la présente demande;

Considérant que les lots n^{os} 3 et 4, réservés initialement à la construction d'habitations uni familiales, ne seront pas bâtis et serviront de zone tampon pour les habitations des lots 5, 6, 21 et 22 situés en face;

Considérant que dans la zone 1, les constructions ne pourront dépasser le niveau rez-de-chaussée, soit une hauteur identique à celles des habitations du clos, même en tenant compte du dénivelé;

Considérant que dans la zone 2, au niveau de l'immeuble à appartements, les constructions ne pourront dépasser le niveau rez+1, soit une hauteur inférieure à la hauteur sous corniche de l'immeuble;

Considérant cependant que les prescriptions particulières présentent une erreur p. 13/29 : Volumétrie, Les volumes principaux : «Dans la zone 2, les constructions ne pourront dépasser le rez+2» est à remplacer par : «Dans la zone 2, les constructions ne pourront dépasser le rez+1»;

Considérant que le plan intitulé «Implantation» sera également modifié dans ce sens;

Considérant que les constructions de la zone 3 ne dépasseront pas la hauteur actuelle de la maison de repos;

Considérant que dans le chapitre «Plantations et clôtures» des prescriptions particulières, la plantation de l'écran végétal au niveau des lots 1, 2, 6, 5, 21 et 22 est détaillé; qu'une partie de la plantation des arbres de l'écran végétal au niveau des lots n^{os} 1 et 2 pourrait être réalisée avant le début du chantier;

Considérant que les quatre arbres situés au niveau du nouveau futur parking visiteur pourraient être conservés afin de maintenir un minimum l'aspect verdoyant de cette partie du site; que les emplacements de parking devront être répartis en fonction du positionnement des troncs;

[...]".

Cette motivation permet de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué estime pouvoir admettre que les lots n^{os} 3 et 4, initialement destinés à des maisons d'habitation, soient intégrés dans le lot n^o 28, moyennant certaines restrictions quant aux actes et travaux susceptibles d'y être réalisés.

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

En conclusion, le cinquième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

IX. Sixième moyen

IX.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le sixième moyen est pris de la violation de "l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs [...], de l'inexactitude des motifs de fait et de droit, d[es]

principes de bonne administration et du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation".

Dans une première branche, intitulée "Absence de réponse aux réclamations", le requérant indique que si le deuxième moyen est jugé fondé, il n'y a pas lieu d'examiner la première branche du présent moyen.

Il estime que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé au sens de l'article D.IV.53 du CoDT en réponse aux réclamations déposées dans le cadre de la participation du public. Il épingle les points suivants :

1. Concernant le grief pris de l'augmentation importante du nombre de lits par rapport au permis de 2004, il soutient qu'il n'y a pas de réponse spécifique, le seul argument invoqué étant l'augmentation de la superficie induite par l'évolution des normes. Il écrit que l'auteur de l'acte attaqué n'explique pas les raisons pour lesquelles il permet de densifier le lotissement, s'écarte du permis de 2004 et ne répond pas à l'argumentation de l'augmentation du nombre de lits au-delà de ce permis (20% de plus que ce qui était prévu dans l'augmentation acceptée en 2004).
2. Quant au grief relatif à l'augmentation du trafic (services et visiteurs), à l'accès via le clos et au danger pour les enfants, il affirme qu'aucun élément concernant la mobilité n'est envisagé en termes de motivation par l'auteur de l'acte attaqué.
3. Il pointe qu'alors que la C.C.A.T.M. avait indiqué les nuisances sonores du fait du parking et des voiries sur le lotissement, il n'est pas répondu au grief relatif aux nuisances sonores engendrées par les livraisons. Il souligne que ce point est important sachant que le jardin qui devait être pérennisé à l'arrière de la maison de repos est livré à la circulation et aux livraisons.
4. Concernant le grief pris de la "Vue directe sur certains jardins, perte d'intimité", il indique qu'il s'agit également d'un point important auquel il n'est pas répondu.
5. Quant au grief en matière d'architecture et de volumétrie non-conformes au clos, il constate que la réponse apportée vise uniquement la question des niveaux acceptables dans chacune des zones. Il est d'avis que ce n'est pas parce que l'architecture est moins imposante par rapport au projet précédent, qu'elle ne reste pas importante.
6. Quant au grief pris de la suppression de l'identité du clos, il est d'avis que l'auteur de l'acte n'y répond que très partiellement, en prétendant qu'il y aura lieu de créer

des connexions entre les résidents. Il observe qu'aucune condition particulière n'est imposée à cet égard sinon créer un comité de suivi qui n'apporte aucune garantie quant au respect de l'identité du clos. Il fait valoir que si le lotissement avait été respecté dans certaines de ses dispositions, comme la construction de maisons sur les lots n^{os} 3 et 4, les objectifs d'extension de la maison de repos auraient été respectés en même temps que les exigences du S.D.C. Il écrit qu'aucune réponse n'est apportée à cet égard par l'auteur de l'acte attaqué, sachant que l'absence d'étude d'incidences aggrave cette lacune de motivation.

7. Concernant le grief pris de l'abattage inévitable de plusieurs arbres, il note que l'auteur de l'acte attaqué impose simplement la conservation de quatre arbres et la répartition des places de parking en fonction du positionnement des troncs, sans qu'aucun plan précis ne soit communiqué. Il estime que, dans ces conditions, il est impossible de savoir combien d'arbres vont être abattus. Il relève que l'étude d'incidences de 2004 prévoyait sur ce point qu'il devait y avoir au moins dix arbres, dont six à haute tige, par 1.000 m², à tronc unique ou en cepée. Il estime que la motivation est lacunaire sur ce point.
8. Il soutient encore que les griefs suivants, formulés dans sa réclamation, sont laissés sans réponse quant aux remarques émises par la C.C.A.T.M. :
 - problème de mobilité;
 - emprise au sol importante;
 - lotissement dénaturé, manque d'intégration de la maison de repos;
 - manque d'approche urbanistique globale - renforcer davantage la barrière végétale au niveau des habitations.

Dans une deuxième branche, intitulée "Motivation inexacte", il soutient que plusieurs erreurs apparaissent dans la motivation de la décision, à savoir :

1. La maison de repos ne peut pas être comparée à un immeuble à appartements en termes de densité. Il est d'avis que c'est la densité - et non la nature ou la fonction du bâtiment destiné à accueillir des habitants - qui compte.
2. Le motif pris de l'évolution des normes pour justifier l'augmentation de la superficie est, à son estime, inexact au regard du droit de l'urbanisme. Il affirme que l'augmentation de la superficie doit être évaluée de manière indépendante de l'évolution d'autres normes qu'urbanistiques, à défaut de quoi on pourrait déroger à toutes les règles urbanistiques sur la base de n'importe quelle justification.

3. Les lots n^{os} 3 et 4 serviront de zone de parking et de mobilité, ce qui ne peut être assimilé, selon lui, à une zone tampon, contrairement à ce que soutient l'auteur de l'acte attaqué.
4. Il estime encore qu'il est partiellement inexact de considérer que "l'augmentation du nombre de résidents n'accroît pas de manière proportionnelle le nombre de membres du personnel" sachant que cette augmentation va accroître nécessairement le nombre de membres du personnel. Il prétend que les nuisances en découlant sont reconnues par l'auteur de l'acte attaqué qui indique que "l'agrandissement de cette maison de repos permet de regrouper les services (personnel, soins médicaux,...), les convois (intendance, blanchisserie,...) et d'utiliser les infrastructures déjà existantes".

Dans une troisième branche, intitulée "Absence de motivation sur les circonstances urbanistiques et architecturales locales spécifiques au projet - imprécision des conditions à sa mise en œuvre", il soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'examine pas le projet au regard des circonstances urbanistiques locales et se contente de dire que la volumétrie moins importante pourra justifier les modifications du permis de lotir.

Il estime que l'acte attaqué est illégal en ce que n'y sont pas décrites les raisons pour lesquelles l'ensemble des dérogations au S.D.C., au G.C.U., aux prescriptions urbanistiques et aux circonstances urbanistiques et architecturales devraient être admises.

Il considère que certaines conditions sont imprécises, en violation de l'article D.IV.53, alinéa 2, du CoDT.

Il critique la cinquième condition assortissant le dispositif de l'acte attaqué et soutient que l'examen des plans ne permet pas de savoir comment les emplacements de parking seront répartis, ni quels seront les arbres qui seront conservés.

Concernant la sixième condition, il observe que rien n'est indiqué concernant l'écran végétal à revoir quant à sa hauteur, sa densité, la nature des plantes. Il estime qu'une telle condition laisse une totale appréciation au bénéficiaire du permis.

Il soutient que la septième condition de création de connexion entre les résidents et les habitants du clos n'est pas déterminée précisément. Il estime que la

justification d'une dérogation au S.D.C. et à l'article D.IV.5 du CoDT dépend uniquement de la volonté de concertation des parties, ce qui est inacceptable.

B. Le mémoire en réplique

À propos de la première branche

Le requérant conteste que la justification selon laquelle l'augmentation importante du nombre de lits est compensée par la suppression des lots n^{os} 3 et 4 apparait dans l'acte attaqué.

Concernant le grief pris de la suppression de l'identité du lot, il estime qu'est inexacte l'affirmation selon laquelle la suppression de lots destinés à l'habitation et une extension future notablement agrandie n'affecteraient pas l'identité du lotissement. À son estime, le fait de créer un comité de suivi est sans incidence sur la question de la modification fondamentale du lotissement par l'ampleur du projet et les modifications apportées à certaines parcelles.

Il affirme encore que certains points de la réclamation n'ont pas été abordés ou, à tout le moins, qu'il n'y a pas été répondu directement.

À propos de la deuxième branche

Concernant la première inexactitude, il réfute remettre en cause la présence de la maison de repos, ni même son extension future telle que prévue en 2004. Il écrit critiquer la densité de l'habitat à cet endroit. Il estime qu'il n'y a pas de distinction à faire entre "appartements" et "équipements communautaires".

Concernant la troisième inexactitude, il estime qu'il est incorrect d'affirmer au regard des plans que les accès et les parkings composent la "partie minoritaire".

Sur la quatrième inexactitude, il relève qu'il n'est pas contesté qu'il y aura des nuisances complémentaires à celles déjà existantes. Il estime que l'article D.I.1, § 1^{er}, alinéa 3, du CoDT n'est pas susceptible de servir d'alibi à la dénaturation d'un lotissement.

À propos de la troisième branche

Il précise que le comité de suivi qui s'est réuni a essentiellement discuté des questions relatives aux demandes de permis d'urbanisme susceptibles d'être introduites et nullement des questions de connexions entre habitants et résidents.

Pour le surplus, il réitère des développements de sa requête.

C. Le dernier mémoire

À propos de la première branche

En ce qui concerne l'augmentation importante du nombre de lits par rapport au permis de 2004, il rappelle qu'elle est de 20% de plus, ce qui ne peut être qualifié d'ampleur limitée. Il constate qu'en outre, elle est motivée uniquement par rapport aux normes concernant les maisons de repos et non par rapport aux normes urbanistiques comme soulevé dans la réclamation et qu'elle devait en toute hypothèse être examinée par l'auteur de l'acte attaqué de ce point de vue urbanistique (densité, impact sur la vie quartier, ...).

En ce qui concerne l'augmentation du trafic (services et visiteurs), l'accès via le clos et le danger pour les enfants, il constate que, dans la mesure où, à l'heure actuelle, les terrains des lots n^{os} 3 et 4 sont totalement inoccupés, il n'y a pas de circulation sur cette zone qui se trouve juste en face des lots n^{os} 5, 6, 21 et 22 du lotissement et que le seul danger pour les enfants est de traverser la rue avec un trafic extrêmement réduit. Il affirme que l'augmentation du charroi consécutive au projet augmente nécessairement l'insécurité pour les enfants du quartier et perturbe la quiétude de celui-ci. Il soutient qu'à cet égard, la seule réponse qui est faite dans l'acte attaqué est que l'augmentation du nombre de résidents n'accroît pas de manière proportionnelle le nombre de membres du personnel. Relevant qu'un nombre important de places de parking supplémentaires seront construites dans cette zone et généreront du trafic, il affirme qu'aucune mesure ni aucun examen particulier de la quiétude troublée ou de l'augmentation de l'insécurité pour les enfants n'est abordé.

En ce qui concerne la vue directe sur certains jardins et la perte d'intimité, il affirme que l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas à sa réclamation en ce qui concerne les arbres remarquables et la végétation.

En ce qui concerne la suppression de l'identité du clos, il réaffirme que le fait de prévoir des réunions de concertation n'est pas susceptible de répondre adéquatement à sa remarque.

En ce qui concerne les nuisances sonores engendrées par les livraisons et la réponse à l'avis de la C.C.A.T.M., il soutient à nouveau qu'il n'y a pas de réponse spécifique sur cette question.

À propos de la deuxième branche

Il soutient à nouveau que ce qui compte c'est la densité de l'occupation des bâtiments et non uniquement la fonction du bâtiment destiné à accueillir des habitants. Selon lui, même si des personnes âgées se déplacent moins que des habitants d'un appartement, elles doivent recevoir soins et fournitures, ce qui implique de nombreux déplacements.

Il estime encore que les normes envisagées pour les maisons de repos n'ont pas d'impact sur un plan urbanistique et qu'il est donc inexact de considérer que celles-ci sont une justification suffisante pour l'augmentation des superficies.

Il affirme ensuite qu'une zone tampon ne peut pas être définie comme une zone de parking, dès lors qu'un parking est véritablement une zone bâtie puisque pour l'asphalter, il faut un permis d'urbanisme en bonne et due forme. Selon lui, il s'agirait alors d'une zone de construction qui ne peut être assimilée à une zone tampon.

À propos de la troisième branche

Il précise soutenir que l'appréciation portée par l'autorité repose sur des erreurs de fait et renvoie pour le surplus à ses écrits antérieurs.

IX.2. Examen

Sur la première branche

Sur la première sous-branche, prise de l'inadéquation de la motivation en réponse aux réclamations

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation.

L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

En l'espèce, le requérant critique la motivation de l'acte attaqué au regard du résumé des griefs formulés lors de la participation du public et, plus particulièrement, de sa propre réclamation du 24 décembre 2017.

L'auteur de l'acte attaqué a résumé les griefs formulés dans les réclamations comme suit :

" [...]

Considérant que suite à cet envoi et dans les 30 jours de la réception de la copie conforme de la demande, 16 réclamations écrites, soit 9 de moins que dans le cadre de la première demande, ont été adressées au Collège communal;

Considérant que les réclamations peuvent être résumées comme suit :

- Augmentation importante du nombre de lits par rapport au permis de 2004;
- [...]
- Augmentation du trafic (services et visiteurs), accès via le clos et danger pour les enfants;
- Nuisances sonores engendrées par les livraisons;
- Vue directe sur certains jardins, perte d'intimité;
- Architecture et volumétrie importante non conformes au clos;
- [...]
- Suppression de l'identité du clos;
- Abattage inévitable de plusieurs arbres;
- [...]"

- Concernant le grief relatif à l'"augmentation importante du nombre de lits par rapport au permis de 2004", le requérant exposait dans sa réclamation ce qui suit :

" Deuxième point extrêmement important. Le CHC nous a présenté un projet prétendument modifié en fonction de nos remarques. Galéjade! Ils ont juste retirés la phase du projet antérieur, soit la phase passant le nombre de lits de 130 à 150. Nous n'avons pas le sentiment que le CHC ait fait un pas dans notre direction, qu'il ait pris en compte nos arguments. Au contraire, la modification proposée est au mieux cosmétique voire à la limite trompeuse. Le débat ne porte pas sur le type d'arbre ou le nombre de places de parking ou encore la possible interaction que nous aurons durant le chantier et après, le réel débat, que le CHC ne semble entendre, est bien la dimension bien trop importante du projet carrefour Saint Antoine par rapport à l'espace disponible. Je ne m'oppose pas à l'extension de la Maison de repos et/ou à son éventuelle rénovation mais à l'ampleur du projet actuel.

[...]

Le seuil de rentabilité avancé par le CHC de 129 lits est arbitraire. Comment le CHC fait-il alors pour survivre financièrement avec 707 lits dans 8 maisons de repos? Cet argument n'est pas recevable. Tout comme la taille du projet. Si depuis 2004 la taille légale des chambres a augmenté de 20% pourquoi le projet de 2017 double au minimum la taille du site actuel. Je réitère ma position exposée dans mon courrier du 29 mai dernier : «(...) Vu l'évolution des normes en matière de surface spécifique, la capacité d'extension à surface équivalente devrait être revue à concurrence; soit les 60 lits initiaux réduits de quelques unités». Le CHC se

défend par rapport à ce dédoublement de surface qu'il faut aussi des zones de repas, salon, sdb... cela n'était-il pas prévu dans le projet de 2004? Certainement que si. Les normes pour ces surfaces ont changé? Probablement mais pas du simple au double.

[...]".

L'acte attaqué est motivé à cet égard comme suit :

" [...]

Considérant qu'une zone d'extension future pour la maison de repos, d'une capacité de 60 lits, a été prévue au plan du lotissement initial;

[...]

Considérant qu'une première demande de modification de permis d'urbanisation a été introduite auprès du Fonctionnaire délégué en date du 22/05/2017 (sous CWATUP); que cette demande a fait l'objet d'une décision de refus en date du 25/07/2017 de la part du Fonctionnaire délégué, sur base de l'avis conditionnel du Collège daté du 11/07/2017 demandant de modifier les prescriptions et les plans afin de réduire l'impact d'un futur projet et le rendre davantage cohérent, conforme et acceptable pour les habitants du lotissement, tout en permettant une extension de 70 lits supplémentaires;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a considéré que les modifications demandées par le Collège entraînaient une refonte totale des documents et qu'il n'était dès lors pas en mesure de prendre position sur l'aménagement des lieux modifiés;

Considérant que suite à ce refus, le demandeur a introduit la présente demande, en tenant compte de l'ensemble des remarques formulées par le Collège dans son avis du 11/07/2017, à savoir :

- [...]
- La capacité d'accueil de la maison de repos ne pourra pas dépasser 130 lits au total.

[...]

Considérant que suite à cet envoi et dans les 30 jours de la réception de la copie conforme de la demande, 16 réclamations écrites, soit 9 de moins que dans le cadre de la première demande, ont été adressées au Collège communal;

Considérant que les réclamations peuvent être résumées comme suit :

- Augmentation importante du nombre de lits par rapport au permis de 2004;
- [...]

Considérant que les écarts au SDC ne compromettent pas les conditions fixées dans l'Art. D.IV.5, pour les motifs suivants :

- [...]
- «Les services n'y seront autorisés que s'ils sont de taille très réduite et prennent la forme de l'habitat résidentiel» : la maison de repos était préexistante au lotissement et son extension prévue dès la création du permis de lotir. L'augmentation de la superficie est induite par l'évolution des normes.

[...]

Considérant que la présente requête consiste à demander la modification du plan et des prescriptions du lotissement pour réunir les lots 3, 4 et 28 et permettre une

extension plus importante de la maison de repos (actuellement d'une capacité de 60 lits) que celle prévue au plan de 2004 : 72 lits supplémentaires dont 2 lits de transition (132 lits et 130 résidents au total) au lieu de 60 lits supplémentaires (120 lits au total); soit 12 lits supplémentaires;

Considérant que les normes concernant les maisons de repos ont évolué depuis 2004; qu'elles engendrent une augmentation des surfaces nécessaires, au niveau des chambres, des espaces communs et des locaux techniques;

Considérant que le projet d'extension prévu lors du permis de lotir de 2004 a été conçu sur base des normes de l'époque et que la superficie réservée pour l'extension ne suffit plus, même pour les 60 lits prévus;

Considérant la notice explicative de l'auteur de projet, relatant l'historique du dossier et listant l'ensemble des modifications apportées dans la présente demande;

[...]"

Cette motivation permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé pouvoir admettre l'augmentation du nombre de lits sollicitée, nonobstant les arguments du requérant. Cette motivation est d'autant plus adéquate que l'augmentation du nombre de lits finalement prévue est de 72 lits alors que l'extension de la maison de repos programmée dans le permis de lotir de 2004 prévoyait déjà 60 lits supplémentaires.

- Concernant l'"augmentation du trafic (services et visiteurs), accès via le clos et danger pour les enfants", la réclamation du requérant était formulée comme suit :

" [...] Je réitère ma position exposée dans mon courrier du 29 mai dernier : «La zone d'extension prévue était clairement incluse dans la parcelle du lot 28 et concernait 60 lits selon les normes en vigueur en 2004; Cette configuration ne générerait que peu de nuisance, ne modifierait ni le nombre de façades dans le lotissement ni le charroi *in situ*. La sécurité de nos enfants et notre quiétude étaient ainsi préservés. On pouvait également y observer une zone verte jouxtant la maison de repos permettant de créer un écran de végétation et par ailleurs, conserver les arbres assez remarquables s'y trouvant. Vu l'évolution des normes en matière de surface spécifique, la capacité d'extension à surface équivalente devrait être revue à concurrence; soit les 60 lits initiaux réduits de quelques unités». [...]"

La critique émise par le requérant n'est pas claire et se réfère pour l'essentiel à la réclamation déposée antérieurement à propos du précédent projet, sans être pour autant actualisée.

L'auteur de l'acte attaqué a répondu comme suit au grief :

" Considérant que l'augmentation du nombre de résidents n'accroît pas de manière proportionnelle le nombre de membres du personnel;

[...]

Considérant que l'agrandissement de cette maison de repos permet de regrouper les services (personnel, soins médicaux,...), les convois (intendance, blanchisserie,...) et d'utiliser les infrastructures déjà existantes;

[...]".

Compte tenu de la portée générale du grief auquel il est répondu, la réponse apportée est suffisante et il n'est pas démontré qu'elle repose sur une erreur de fait ou sur une appréciation manifestement déraisonnable.

- La réclamation du requérant ne comportait pas de critique spécifique quant à la "vue directe sur certains jardins et la perte d'intimité" et se limitait à évoquer l'existence d'une zone verte dans les termes suivants :

" [...] Je réitère ma position exposée dans mon courrier du 29 mai dernier : «La zone d'extension prévue était clairement incluse dans la parcelle du lot 28 et concernait 60 lits selon les normes en vigueur en 2004 [...] On pouvait également y observer une zone verte jouxtant la maison de repos permettant de créer un écran de végétation et par ailleurs, conserver les arbres assez remarquables s'y trouvant. [...]»".

L'auteur de l'acte attaqué répond au grief de portée générale précité qu'il décèle dans les réclamations déposées en relevant ce qui suit :

" Considérant que suite à ce refus, le demandeur a introduit la présente demande, en tenant compte de l'ensemble des remarques formulées par le Collège dans son avis du 11/07/2017, à savoir :

- [...]
- Les espaces libres (zones de recul) au niveau des lots 19, 20, 1, 2, 6, 5, 21, et 22 devront être arborés pour créer un écran végétal continu, composé de haies et d'arbres à haute tige, et ce dès l'octroi du permis d'urbanisme pour l'extension de la maison de repos;

[...]

Considérant que dans le chapitre «Plantations et clôtures» des prescriptions particulières, la plantation de l'écran végétal au niveau des lots 1, 2, 6, 5, 21 et 22 est détaillé; qu'une partie de la plantation des arbres de l'écran végétal au niveau des lots n^{os} 1 et 2 pourrait être réalisée avant le début du chantier;

Considérant que les quatre arbres situés au niveau du nouveau futur parking visiteur pourraient être conservés afin de maintenir un minimum l'aspect verdoyant de cette partie du site; que les emplacements de parking devront être répartis en fonction du positionnement des troncs;

[...]".

Il assortit aussi l'acte attaqué des conditions suivantes :

" 5. conserver les quatre arbres situés au niveau du nouveau futur parking visiteur afin de maintenir un minimum l'aspect verdoyant de cette partie du site. Les emplacements de parking devront être répartis en fonction du positionnement des troncs;

6. réaliser une partie de la plantation des arbres de l'écran végétal situé au niveau des lots n^{os} 1 et 2 avant le début du chantier".

Ces motifs assortis des conditions précitées suffisent à répondre au grief tel qu'il est formulé. À nouveau, le requérant n'établit pas qu'ils seraient emprunts d'une erreur manifeste d'appréciation.

- Concernant "l'architecture et la volumétrie importante du projet", le requérant faisait valoir, dans sa réclamation, ce qui suit :

" [...] le réel débat, que le CHC ne semble entendre, est bien la dimension bien trop importante du projet carrefour Saint Antoine par rapport à l'espace disponible. Je ne m'oppose pas à l'extension de la Maison de repos et/ou à son éventuelle rénovation mais à l'ampleur du projet actuel.

[...] Je suis totalement conscient que les lots 3 et 4 sont à bâtir et qu'un jour il y aura une maison sur ces terrains mais pas de l'ampleur d'un immeuble à plusieurs étages et son parking attenant. À ce stade, aucune alternative n'est envisagée, [...]".

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

" Considérant qu'une zone d'extension future pour la maison de repos, d'une capacité de 60 lits, a été prévue au plan du lotissement initial;

Considérant que les prescriptions stipulent que l'extension possible devra s'intégrer harmonieusement au bâti existant (maison de repos existante);

[...]

Considérant qu'une première demande de modification de permis d'urbanisation a été introduite auprès du Fonctionnaire délégué en date du 22/05/2017 (sous CWATUP); que cette demande a fait l'objet d'une décision de refus en date du 25/07/2017 de la part du Fonctionnaire délégué, sur base de l'avis conditionnel du Collège daté du 11/07/2017 demandant de modifier les prescriptions et les plans afin de réduire l'impact d'un futur projet et le rendre davantage cohérent, conforme et acceptable pour les habitants du lotissement, tout en permettant une extension de 70 lits supplémentaires;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a considéré que les modifications demandées par le Collège entraînaient une refonte totale des documents et qu'il n'était dès lors pas en mesure de prendre position sur l'aménagement des lieux modifiés;

Considérant que suite à ce refus, le demandeur a introduit la présente demande, en tenant compte de l'ensemble des remarques formulées par le Collège dans son avis du 11/07/2017, à savoir :

- La zone 1 ne pourra empiéter sur les anciens lots 3 et 4, générant ainsi une zone *non aedificandi* réservée aux zones de parking, voiries et espaces verts. Cette zone servira d'espace tampon entre la maison de repos et les lots 22, 21, 5 et 6 du lotissement, déplaçant ainsi «la zone restant jardin» prévue au plan de 2004;
- La zone 1 sera limitée à un rez-de-chaussée (avec sous-sol) afin de limiter l'impact d'un futur bâtiment sur la zone de cours et jardins des lots 1 et 2;
- La zone 2 sera limitée à un rez +1, créant ainsi une transition dans la hauteur entre la zone 3 et les lots 22, 21, 5, 6 et l'immeuble à appartements;

- La zone 3 sera limitée à un rez +2 (hauteur identique à celle du bâtiment existant) et la surface de cette zone sera exploitée au maximum (front de bâtisse obligatoire) afin de répercuter les diminutions de superficie et de hauteur des zones 1 et 2;
- Les espaces libres (zones de recul) au niveau des lots 19, 20, 1, 2, 6, 5, 21, et 22 devront être arborés pour créer un écran végétal continu, composé de haies et d'arbres à haute tige, et ce dès l'octroi du permis d'urbanisme pour l'extension de la maison de repos;
- [...]

Considérant que les normes concernant les maisons de repos ont évolué depuis 2004; qu'elles engendrent une augmentation des surfaces nécessaires, au niveau des chambres, des espaces communs et des locaux techniques;

Considérant que le projet d'extension prévu lors du permis de lotir de 2004 a été conçu sur base des normes de l'époque et que la superficie réservée pour l'extension ne suffit plus, même pour les 60 lits prévus;

Considérant la notice explicative de l'auteur de projet, relatant l'historique du dossier et listant l'ensemble des modifications apportées dans la présente demande;

Considérant que les lots n^{os} 3 et 4, réservés initialement à la construction d'habitations uni familiales, ne seront pas bâtis et serviront de zone tampon pour les habitations des lots 5, 6, 21 et 22 situés en face;

Considérant que dans la zone 1, les constructions ne pourront dépasser le niveau rez-de-chaussée, soit une hauteur identique à celles des habitations du clos, même en tenant compte du dénivelé;

Considérant que dans la zone 2, au niveau de l'immeuble à appartements, les constructions ne pourront dépasser le niveau rez+1, soit une hauteur inférieure à la hauteur sous corniche de l'immeuble;

Considérant cependant que les prescriptions particulières présentent une erreur p. 13/29 : Volumétrie, Les volumes principaux : «Dans la zone 2, les constructions ne pourront dépasser le rez+2» est à remplacer par : «Dans la zone 2, les constructions ne pourront dépasser le rez+1»;

Considérant que le plan intitulé «Implantation» sera également modifié dans ce sens;

Considérant que les constructions de la zone 3 ne dépasseront pas la hauteur actuelle de la maison de repos".

Compte tenu de la généralité de la réclamation, une telle motivation est suffisante en ce qu'elle indique prévoir pour chaque zone des volumétries analogues à ce qui y est déjà prévu.

- Enfin, la réclamation du requérant ne comporte pas de remarque propre au grief de "suppression de l'identité du lot" décelé par l'auteur de l'acte attaqué dans les réclamations déposées.

La création d'un comité de suivi est imposée, à titre de condition, par l'acte attaqué. Il ressort des motifs de celui-ci que "ce comité devra se réunir

régulièrement afin de suivre les différentes étapes du projet (avant-projet, permis d'urbanisme, chantier,...), puis plus généralement par la suite pour discuter de la vie du quartier (activités, espaces conviviaux communs, problèmes et nuisances éventuels,...)". Ce faisant, il est adéquatement répondu au grief de portée générale épinglé par l'auteur de l'acte attaqué. Par ailleurs, celui-ci s'est également expliqué quant à la destination modifiée des lots n^{os} 3 et 4.

La première sous-branche de la première branche du sixième moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde sous-branche, prise de l'inadéquation de la motivation en réponse à l'avis de la C.C.A.T.M.

Pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande.

Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs retenus. Le degré de précision de sa réponse dépend de l'importance de l'argument divergent antérieur.

L'acte attaqué résume comme suit l'avis de la C.C.A.T.M. :

- " [...] la CCATM a rendu un avis défavorable en date du 27/02/2018 (1 pour le projet, 9 contre et 1 abstention); que les remarques peuvent être résumées comme suit :
- problème de mobilité,
 - emprise au sol importante;
 - lotissement dénaturé, manque d'intégration de la maison de repos;
 - la modification induira un projet présentant un nombre important d'écarts;
 - manque d'approche urbanistique globale;
 - renforcer davantage la barrière végétale au niveau des habitations".

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que chacun des points abordés par cette instance d'avis ont été abordés, fût-ce succinctement, et qu'elle fait apparaître, à suffisance, les raisons pour lesquelles son auteur estime pouvoir néanmoins accorder le permis sollicité. Le requérant prétend que la C.C.A.T.M. a pointé "les nuisances sonores du parking et des voiries" ainsi que celles engendrées par les livraisons. Si cette instance a effectivement indiqué que le projet posait un problème de mobilité, elle n'a en revanche pas mentionné de "nuisances sonores".

La seconde sous-branche de la première branche du sixième moyen manque en fait et n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche

Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

- " Considérant que les écarts au S.D.C. ne compromettent pas les conditions fixées dans l'Art. D.IV.5, pour les motifs suivants :
 - [...]
 - «Ces zones sont caractérisées par une densité relativement faible, égale ou inférieure à 10 logements à l'hectare» : la maison de repos ne peut pas être comparée à un immeuble à appartements en terme de densité. Il s'agit d'un bâtiment communautaire, tel qu'autorisé dans la zone résidentielle.
 - [...]"

La notion de logement n'est pas définie comme telle dans le S.D.C. visé.

L'article D.IV.4., alinéa 2, du CoDT, définit le "nouveau logement" comme suit :

- " Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6^o, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial".

Au vu de cette définition, aucune erreur n'a été commise par l'auteur de l'acte attaqué. Ainsi qu'il l'a constaté, une maison de repos n'est pas comparable à un immeuble à appartements, s'agissant d'un bâtiment communautaire. La critique formulée n'est pas fondée dans la mesure où sa prémisse quant à ce qu'il y a lieu d'entendre par "logement" est inexacte.

Il ressort également de l'acte attaqué ce qui suit :

- " L'augmentation de la superficie est induite par l'évolution des normes".

Il n'est pas inexact en droit d'affirmer que les normes applicables en matière de maisons de repos ont évolué depuis le permis de lotir du 19 avril 2004. Les points 12 et suivants de l'annexe 120 "Normes applicables aux maisons de repos" de la partie réglementaire du Code wallon de l'action sociale et de la santé explicitent les normes requises concernant le bâtiment des maisons de repos. Ces règles ont effectivement induit une augmentation notamment des superficies minimales pour les chambres et les locaux sanitaires.

Par ailleurs, l'admissibilité du projet litigieux au regard du bon aménagement des lieux ne se limite pas à ce seul considérant, qui doit s'appréhender dans le cadre général de la motivation de l'acte attaqué.

En tout état de cause, l'évocation des normes applicables en matière de maisons de repos n'est pas étrangère aux besoins sociaux, économiques et démographiques visés à l'article D.I.1, § 1^{er}, alinéa 3, du CoDT. Enfin, les besoins cités dans la disposition précitée le sont à titre exemplatif et non limitatif.

L'acte attaqué comporte le motif suivant :

" Considérant que les lots n° 3 et 4, réservés initialement à la construction d'habitations unifamiliales, ne seront pas bâtis et serviront de zone tampon pour les habitations des lots 5, 6, 21 et 22 situés en face".

La notion de "zone tampon" n'est pas définie dans le CoDT et ne s'assimile pas nécessairement au périmètre ou dispositif d'isolement, prévu aux articles D.II.26, § 2, alinéa 5, et D.II.28, alinéa 3, D.II.31, § 2, alinéa 2, D.II.41, § 1^{er}, alinéa 2, du CoDT.

Au regard des plans approuvés par l'acte attaqué, il n'est pas erroné en fait de considérer que les parcelles visées par les anciens lots n°s 3 et 4 serviront de zone tampon, dès lors qu'aucun bâtiment n'y sera érigé et que des parkings y prendront place.

L'auteur de l'acte attaqué indique encore ce qui suit :

" Considérant que l'augmentation du nombre de résidents n'accroît pas de manière proportionnelle le nombre de membres du personnel".

Ce motif n'est pas inexact en fait. Par ailleurs, il n'y a pas lieu d'isoler ce motif de l'ensemble de la motivation de l'acte attaqué pour censurer l'appréciation émise en termes de bon aménagement des lieux.

La deuxième branche du sixième moyen n'est pas fondée.

Sur la troisième branche

Sur la première sous-branche, prise de l'absence de motivation relative aux circonstances urbanistiques locales

Il ressort de l'acte attaqué ce qui suit :

- " Considérant que suite à ce refus, le demandeur a introduit la présente demande, en tenant compte de l'ensemble des remarques formulées par le Collège dans son avis du 11/07/2017, à savoir :
- La zone 1 ne pourra empiéter sur les anciens lots 3 et 4, générant ainsi une zone *non aedificandi* réservée aux zones de parking, voiries et espaces verts. Cette zone servira d'espace tampon entre la maison de repos et les lots 22, 21, 5 et 6 du lotissement, déplaçant ainsi «la zone restant jardin» prévue au plan de 2004;
 - La zone 1 sera limitée à un rez-de-chaussée (avec sous-sol) afin de limiter l'impact d'un futur bâtiment sur la zone de cours et jardins des lots 1 et 2;
 - La zone 2 sera limitée à un rez +1, créant ainsi une transition dans la hauteur entre la zone 3 et les lots 22, 21, 5, 6 et l'immeuble à appartements;
 - La zone 3 sera limitée à un rez +2 (hauteur identique à celle du bâtiment existant) et la surface de cette zone sera exploitée au maximum (front de bâtisse obligatoire) afin de répercuter les diminutions de superficie et de hauteur des zones 1 et 2;
 - Les espaces libres (zones de recul) au niveau des lots 19, 20, 1, 2, 6, 5, 21, et 22 devront être arborés pour créer un écran végétal continu, composé de haies et d'arbres à haute tige, et ce dès l'octroi du permis d'urbanisme pour l'extension de la maison de repos;
 - La tonalité des enduits, bardage en fibro-ciment et bardage métallique ne sera pas libre. Ils seront obligatoirement de ton gris clair à gris moyen ou beige clair à beige moyen, en harmonie avec les teintes locales. Les teintes foncées sont interdites;
 - Un soubassement en parement de pierres, identique à celui existant, sera obligatoire sur le niveau inférieur de l'ensemble des façades, afin de liasonner la maison de repos existante avec l'extension;
 - [...]
 - [...]

Considérant que la CCATM a rendu un avis défavorable en date du 27/02/2018 (1 pour le projet, 9 contre et 1 abstention); que les remarques peuvent être résumées comme suit :

- [...]
- renforcer davantage la barrière végétale au niveau des habitations;

[...]

Considérant que les écarts au SDC ne compromettent pas les conditions fixées dans l'Art. D.IV.5, pour les motifs suivants :

- «Il y a lieu de diversifier l'offre de terrains et de logements sans toutefois concentrer dans un même lieu une offre importante d'un même habitat afin d'éviter la formation de ghettos» + «On évitera les grands lotissements et les programmes de constructions rassemblant un nombre important de personnes du même âge ou de la même catégorie sociale» : la maison de repos s'implante dans un clos constitué essentiellement d'habitations uni familiales (familles avec enfants) et d'un immeuble à appartements. Il y aura lieu de créer des connexions entre les résidents et les habitants du dos, afin d'intégrer la maison de repos dans le lotissement, d'assurer la mixité et de perpétuer la vie de quartier.

- [...]
- «Les services n'y seront autorisés que s'ils sont de taille très réduite et prennent la forme de l'habitat résidentiel» : la maison de repos était préexistante au lotissement et son extension prévue dès la création du permis de lotir. L'augmentation de la superficie est induite par l'évolution des normes.

[...]

Considérant que les lots n^{os} 3 et 4, réservés initialement à la construction d'habitations uni familiales, ne seront pas bâtis et serviront de zone tampon pour les habitations des lots 5, 6, 21 et 22 situés en face;

Considérant que dans la zone 1, les constructions ne pourront dépasser le niveau rez-de-chaussée, soit une hauteur identique à celles des habitations du clos, même en tenant compte du dénivelé;

Considérant que dans la zone 2, au niveau de l'immeuble à appartements, les constructions ne pourront dépasser le niveau rez+1, soit une hauteur inférieure à la hauteur sous corniche de l'immeuble;

Considérant cependant que les prescriptions particulières présentent une erreur p.13/29 : Volumétrie, Les volumes principaux : «Dans la zone 2, les constructions ne pourront dépasser le rez+2» est à remplacer par : «Dans la zone 2, les constructions ne pourront dépasser le rez+1»;

Considérant que le plan intitulé «Implantation» sera également modifié dans ce sens;

Considérant que les constructions de la zone 3 ne dépasseront pas la hauteur actuelle de la maison de repos;

[...]

Considérant que les quatre arbres situés au niveau du nouveau futur parking visiteur pourraient être conservés afin de maintenir un minimum l'aspect verdoyant de cette partie du site; que les emplacements de parking devront être répartis en fonction du positionnement des troncs;

[...]

Considérant que la construction et l'extension des maisons de repos importantes ne doivent pas être concentrées uniquement au niveau des villes; qu'il est logique que les zones plus rurales, où l'habitat s'est développé de manière importante, à l'instar de Banneux, voient s'implanter de tels bâtiments communautaires pour permettre à la population âgée grandissante de rester à proximité de leur village et de leur famille".

Dans ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué précise bien le contexte urbanistique dans lequel le projet litigieux s'implante. Par ailleurs, il n'est pas soutenu que cette appréciation reposerait sur une erreur de fait.

Par conséquent, la première sous-branche de la troisième branche du sixième moyen n'est pas fondée.

*Sur la seconde sous-branche, prise de l'imprécision des conditions relatives
à la mise en œuvre du projet*

L'article D.IV.53, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT dispose comme suit :

- " 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.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation".

Cette disposition permet à l'autorité compétente, sans l'obliger, d'assortir, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, le permis qu'elle octroie de conditions, celles-ci devant être nécessaires "soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet". Par ailleurs, il ne peut être exigé que les conditions assortissant un permis d'urbanisation aient le même degré de précision que celles reprises aux termes des permis d'urbanisme accordés en application de ce permis d'urbanisation. En effet, ce dernier se limite à admettre la concrétisation de l'urbanisation d'un bien. L'article D.IV.2, § 1^{er}, alinéa 2, du CoDT précise cette notion 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".

En l'espèce, l'acte attaqué est notamment assorti des conditions suivantes :

- " 5. conserver les quatre arbres situés au niveau du nouveau futur parking visiteur afin de maintenir un minimum l'aspect verdoyant de cette partie du site. Les emplacements de parking devront être répartis en fonction du positionnement des troncs;
6. réaliser une partie de la plantation des arbres de l'écran végétal situé au niveau des lots n° 1 et 2 avant le début du chantier;
7. créer un comité de suivi, composé de représentants des riverains, de la commune et du CHC; afin de suivre les différentes étapes du projet de l'extension de la maison de repos (avant-projet, permis d'urbanisme, chantier,...), puis par la suite pour discuter plus généralement de la vie du quartier (activités, espaces conviviaux communs, problèmes et nuisances éventuels,...)".

Ces conditions répondent aux exigences de l'article D.IV.53 du CoDT, précité. Du reste, leur mise en œuvre concrète sera assurée dans le cadre du permis d'urbanisme à obtenir en application de l'acte attaqué.

La seconde sous-branche de la troisième branche du sixième moyen n'est pas fondée.

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

X. Indemnité de procédure

La seconde partie adverse sollicite une indemnité de procédure. Il y a lieu de faire droit à sa demande au taux de base de 700 euros.

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 seconde partie adverse, à la charge de la partie requérante.

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.

Les autres 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.

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

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Colette DEBROUX