

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.303 du 5 décembre 2019

A. 224.392/XIII-8258

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée CENTRE DE RADIODIAGNOSTIC DE HANNUT**,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

1. **la Ville de Hannut**,
ayant élu domicile chez
M^e Eric LEMMENS, avocat,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **CORNELIS** Philippe,
2. **NOËL** Martine,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 janvier 2018, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CENTRE DE RADIODIAGNOSTIC DE HANNUT demande l'annulation de la délibération du collège communal de Hannut par laquelle celui-ci octroie le 24 novembre 2017 à Philippe CORNELIS et Martine NOËL un permis d'urbanisme autorisant la création de cinq logements et la régularisation d'une extension à un bâtiment existant, sur un bien sis place des

Déportés et Réfractaires, 8, à Hannut et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 604F8 et n° 604G8.

II. Procédure

Par une requête introduite le 21 mars 2018, Philippe CORNELIS et Martine NOËL ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 5 avril 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.

Hormis la seconde partie adverse, les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 septembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 novembre 2019 à 09.30 heures.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Nicolas DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Aurélie KETTELS, *loco* M^e Eric LEMMENS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Xavier BRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et M^e Pierre-Yves MELOTTE, *loco* M^e Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

1. Le 4 novembre 2016, Philippe CORNELIS et Martine NOËL introduisent une demande de permis d'urbanisme portant sur un bien sis à Hannut, place des Déportés et Réfractaires, 8, et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 604F8 et 604G8 pie. Cette demande a pour objet la création de cinq logements et la régularisation d'une extension à un bâtiment existant, bâtiment dans lequel se trouvent, au moment de son introduction, dix logements/studios et qui est destiné à accueillir les cinq logements en projet à la place de ceux-ci.

Sont notamment joints à cette demande de permis ou ajoutés en cours de procédure les documents suivants :

- des attestations de l'architecte;
- des extraits de la documentation patrimoniale;
- des plans des parcelles cadastrales avoisinantes;
- un rapport urbanistique;
- une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- un document relatif aux exigences d'isolation thermique et de ventilation;
- un document de statistiques des permis d'urbanisme;
- d'autres plans des parcelles cadastrales avoisinantes, un plan de division de 1963 et un extrait d'acte de vente du 22 décembre 1993;
- une note du 18 octobre 2016 rédigée par les conseils des demandeurs de permis;
- une déclaration PEB simplifiée;
- un jeu de plans.

2. Le 2 décembre 2016, le collège communal de la ville de Hannut émet un avis préalable favorable sur le projet présenté.

3. Le 6 décembre 2016, la ville de Hannut établit un accusé de réception de la demande qui est déclarée complète.

4. Du 7 au 22 décembre 2016, une enquête publique est organisée pour les motifs suivants :

- « - la transformation de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës;
- déroge de manière générale aux prescriptions du lotissement dûment autorisé par le collège communal en sa séance du 27 juin 1967;
 - déroge au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne notamment le recul arrière, la profondeur, la hauteur sous corniche et la volumétrie de toiture telle que décrite dans le dossier à consulter».

La S.P.R.L. Centre de Radiodiagnostic de Hannut adresse une réclamation à cette occasion. Une seconde réclamation est également déposée.

5. Le 8 décembre 2016, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité de Hannut (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable.

6. Le 28 décembre 2016, la zone de secours de Hesbaye remet un avis favorable conditionnel sur le projet.

7. Le 6 janvier 2017, le collège communal donne un avis favorable et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

8. Le 15 février 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, compte tenu de la non-transmission de diverses pièces.

9. Le 9 mars 2017, le conseil des demandeurs de permis communique une note au collège communal.

10. Par un courrier du 17 mai 2017, l'architecte des demandeurs de permis adresse un complément de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

11. Le 2 juin 2017, le collège communal émet un avis favorable et sollicite à nouveau l'avis du fonctionnaire délégué.

12. Le 4 juillet 2017, le fonctionnaire délégué maintient son avis défavorable du 15 février 2017, compte tenu de la non-transmission de diverses pièces.

13. Le 14 juillet 2017, le collège communal émet un nouvel avis favorable et sollicite une nouvelle fois l'avis du fonctionnaire délégué.

14. Le 23 août 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable.

15. Le 24 novembre 2017, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La première partie adverse

La première partie adverse reproduit la teneur de la réclamation déposée par la partie requérante au cours de l'enquête publique. Elle en déduit que le défaut d'invocation d'un grief déterminé dans une lettre de réclamation déposée dans le cadre d'une enquête publique engendre la perte d'intérêt à soulever ensuite ce grief devant le Conseil d'État. À son estime, le contenu de la réclamation délimite ainsi de manière déterminante les points de contestation et préjudices dont se prévaut le particulier et, avec lui, les critiques et atteintes dont il peut ensuite se plaindre par la voie juridictionnelle. Il en résulte que, selon elle, la partie requérante n'a pas intérêt aux trois premiers moyens soulevés dans la requête.

B. La seconde partie adverse

La seconde partie adverse estime que la requête est irrecevable à défaut d'intérêt dans le chef de la partie requérante. Elle relève que le projet litigieux vise la régularisation d'un bâtiment et autorise l'aménagement de cinq logements, de sorte que le nombre de logements passe de dix à quinze unités. Elle reproduit un extrait de la réclamation de la partie requérante dans lequel celle-ci indiquait avoir «toléré le percement de 10 ouvertures à des dimensions bien précises (112 cm de large), ouvertures équipées de châssis fixes à vitrage opaque (non translucide)».

Elle déduit de cette réclamation que la partie requérante a accepté, par le passé, l'existence du bâtiment et son affectation à des besoins qui justifient un éclairage (logement), de sorte qu'elle n'a plus intérêt à contester l'acte attaqué.

C. Les parties intervenantes

Les parties intervenantes soutiennent tout d'abord qu'aucune copie des statuts de la partie requérante n'étant jointe à sa requête, il y a lieu de réputer celle-ci non introduite ou, à tout le moins, non enrôlée.

Elles estiment ensuite que cette absence ne leur permet pas d'examiner l'objet social de la partie requérante. Elles considèrent que sa qualité de voisin ne suffit pas à justifier son intérêt au recours dès lors que le projet autorisé n'a aucune incidence sur sa propriété ou sur son activité professionnelle. Elles ajoutent que la partie requérante serait bien en peine de démontrer que le projet litigieux a une

incidence négative sur sa propriété et sur l'activité professionnelle qu'elle y exerce étant donné que le projet réduit le nombre de logements à cinq au lieu des dix existants, pour lesquels elle n'a jamais entrepris aucune démarche tendant à leur suppression.

D. La partie requérante

La partie requérante joint à son mémoire en réplique une copie de ses statuts tels qu'ils ont été publiés au *Moniteur belge* du 1^{er} mars 1991. Elle relève qu'elle n'a pas été invitée à régulariser sa requête dans les quinze jours, comme le dispose pourtant l'article 3bis, alinéa 2, du règlement général de procédure; elle en déduit que sa requête est bien recevable à cet égard.

Pour le surplus, elle rappelle qu'elle est propriétaire d'un immeuble voisin de celui visé par l'acte attaqué et qu'elle a, au cours de l'enquête publique, manifesté son opposition claire au projet. Elle fait valoir que l'acte attaqué porte sur la régularisation de divers logements se situant en arrière-zone et longeant le jardin de son immeuble. Elle précise en outre que l'accès à ces logements se fait par l'arrière, par une parcelle dont elle est également propriétaire, les demandeurs de permis estimant bénéficier d'une servitude de passage. Elle soutient avoir, au mieux, toléré dans un souci de bon voisinage les constructions illégales. Elle estime n'avoir jamais renoncé à solliciter la remise en état des lieux ou à invoquer l'illégalité des constructions litigieuses. Selon elle, le projet ne constitue pas une amélioration de la situation en ce qu'il diminue le nombre d'unités de logement dans la mesure où l'extension est irrégulière en sa totalité. Elle conclut que les exceptions d'irrecevabilité soulevées par les parties adverses et intervenantes doivent être rejetées.

IV.2. Examen

A. Quant à la formalité non accomplie

L'article 3 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État dispose comme suit :

« La partie requérante joint à sa requête :

[...]

4° dans les cas où la partie requérante est une personne morale, une copie de ses statuts publiés et de ses statuts coordonnés en vigueur et, si cette personne morale n'est pas représentée par un avocat, de l'acte de désignation de ses organes ainsi que la preuve que l'organe habilité a décidé d'agir en justice».

L'article 3bis du même arrêté est libellé comme suit :

« La requête n'est pas enrôlée lorsque :

1° émanant d'une personne morale, elle n'est pas accompagnée des documents énumérés à l'article 3, 4°;

[...]

En cas d'application de l'alinéa 1^{er}, le greffier en chef adresse un courrier à la partie requérante précisant la cause du non-enrôlement et l'invitant à régulariser sa requête dans les quinze jours.

La partie requérante qui régularise sa requête dans les quinze jours de la réception de l'invitation visée à l'alinéa 2 est censée l'avoir introduite à la date de son premier envoi.

Une requête non régularisée ou régularisée de manière incomplète ou tardive est réputée non introduite».

En l'espèce, quand bien même la partie requérante n'a pas annexé à sa requête en annulation une copie de ses statuts publiés et de ses statuts coordonnés en vigueur, il y a lieu de relever qu'elle produit, en annexe à son mémoire en réplique, ses statuts du 4 février 1991 tels qu'ils ont été publiés au *Moniteur belge* du 1^{er} mars 1991.

Il s'ensuit que la formalité requise par l'article 3, 4°, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, précité, a été assurée. Le fait que le greffe a omis d'inviter la partie requérante à régulariser sa requête en application de l'article 3bis, alinéa 2, du même règlement n'a pas d'incidence en l'espèce, sinon celle de ne pas avoir permis au délai de 15 jours visé à cette disposition de commencer à courir. Par ailleurs, la réglementation prévoit le principe de la régularisation, laquelle opère rétroactivement à la date d'introduction de la requête.

Partant, l'exception est rejetée.

B. Quant à l'intérêt au recours

Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois, peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt.

Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime; ensuite,

l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si la partie requérante qui le saisit, justifie d'un intérêt à son recours. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste.

Dans cette perspective, l'intérêt au recours est reconnu aux personnes habitant ou étant propriétaires d'immeubles situés à proximité du terrain concerné par un projet urbanistique ou environnemental litigieux.

Lorsque le requérant est domicilié à proximité immédiate de l'immeuble dont la construction est autorisée par l'acte attaqué et qu'il est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement de son quartier, ces seules circonstances suffisent à établir son intérêt à agir.

En l'espèce, il n'est pas contesté que la partie requérante est propriétaire d'un immeuble immédiatement voisin du bien visé par le projet litigieux. En outre, il n'est pas démenti qu'elle occupe l'immeuble en question pour y assurer des activités de radiologie, lesquelles relèvent de son objet social. Elle justifie dès lors de l'intérêt direct et personnel au recours.

Contrairement à ce que soutient la seconde partie adverse, la teneur de la réclamation que la partie requérante a déposée au cours de l'enquête publique n'emporte - et ne pourrait emporter - aucune renonciation à l'introduction du recours à l'examen, pas plus qu'elle ne dément son intérêt au recours. Du reste, à l'inverse de la thèse défendue par la première partie adverse, le défaut d'invoquer un grief déterminé dans une lettre de réclamation déposée dans le cadre d'une enquête publique n'engendre pas par principe une perte d'intérêt à soulever ensuite ce grief devant le Conseil d'État.

Par ailleurs, la circonstance que les parties requérante et intervenantes ont fixé, par une convention du 10 octobre 1995, leurs obligations réciproques suite à la percée d'ouvertures dans la façade de l'immeuble des parties intervenantes n'implique pas non plus une acceptation de l'acte attaqué. Ne démentent pas davantage l'intérêt au recours de la partie requérante la circonstance que celle-ci n'a entrepris aucune démarche pour demander la suppression des logements litigieux ni le fait qu'une partie de terrain aurait été vendue par la partie requérante aux demandeurs de permis.

Partant, l'exception est rejetée.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence d'examen sérieux de la demande de permis d'urbanisme, de la contradiction dans les motifs, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, elle relève que la demande de permis d'urbanisme vise un bien situé «place des Déportés et Réfractaires 8 à 4280 Hannut», dont les références cadastrales sont «Division 1 Hannut, Section B, n° 604F8 et n° 604G8». Elle constate que l'acte attaqué reprend l'adresse et les références du bien, telles qu'elles sont présentées par les demandeurs de permis. Elle soutient toutefois que les travaux autorisés par l'acte attaqué concernent en réalité l'arrière du bâtiment situé rue Albert I^{er}, 136, à Hannut. Elle est d'avis que cet élément est important puisque les demandeurs de permis sont propriétaires de l'intégralité des constructions situées tant en façade à rue qu'à l'arrière. Elle reproche à la demande de permis et à l'acte attaqué de laisser croire que les quinze logements autorisés dans le bâtiment à régulariser constituent une entité indépendante du reste des constructions alors même que toutes ces constructions forment un ensemble.

Elle soutient que les douze logements situés rue Albert I^{er} ne disposent pas de parking et que l'acte attaqué autorise, sur la même parcelle et dans un même bâtiment, 17 logements (soit les 12 logements situés à front de la rue Albert I^{er} et les 5 logements supplémentaires faisant l'objet de la demande). Elle est d'avis que l'auteur de l'acte attaqué devait prendre en compte l'intégralité de la parcelle concernée et ne pas se satisfaire du dossier de demande qui présentait la création purement artificielle d'un volume spécifique, qui est pourtant relié aux autres volumes appartenant aux demandeurs de permis. Elle se réfère à cet égard au permis de lotir délivré, le 27 juin 1967, par le collège communal, dont le lot n° 1, propriété actuelle des demandeurs de permis, est d'un seul tenant. Elle soutient que le collège communal et le fonctionnaire délégué devaient avoir connaissance de l'intégralité du dossier et des plans figurant la parcelle litigieuse dans leur totalité, et non simplement du bâtiment dont la régularisation est sollicitée.

En une seconde branche, elle insiste sur le fait que l'accès à l'immeuble litigieux se fait par la place des Déportés et Réfractaires (et non pas par la rue

Albert I^{er}), alors que les demandeurs de permis n'y disposent d'aucun accès. Elle expose à cet égard que c'est elle qui est la propriétaire de la parcelle visée par le nouvel accès et soutient que la servitude de passage établie par l'acte de vente du 12 décembre 1958 ne bénéficie pas aux demandeurs de permis dès lors qu'elle est conférée exclusivement au fonds M'-G'-G-M, lequel n'est pas la propriété des demandeurs de permis. Elle en déduit que c'est sur la base d'un dossier tronqué que l'autorité a adopté l'acte attaqué dès lors que celle-ci n'a pas examiné les éventuels accès que la propriété en cause peut avoir sur la place des Déportés et Réfractaires. Elle soutient que la question de l'accès à un bâtiment est primordiale, même si elle relève également du droit civil et que la demande de permis devait être refusée au motif que le bâtiment litigieux ne présente pas d'accès à rue.

Dans son mémoire en réplique, elle réaffirme que l'immeuble en question ne dispose pas d'un accès à la place des Déportés et Réfractaires. À son estime, l'accès à un bâtiment ne relève pas exclusivement du droit civil mais également du bon aménagement des lieux. Elle précise avoir saisi le juge de paix sur la question de la servitude.

Dans son dernier mémoire, elle reproche notamment aux demandeurs de permis d'avoir isolé des bâtiments qui leur appartiennent le bâtiment à régulariser, alors que celui-ci se trouve en arrière-zone par rapport aux autres.

V.2. Examen

A. Sur la première branche

La demande de permis d'urbanisme porte sur le «bien appartenant à M. et M^{me} CORNELIS-NOËL sis à 4280 Hannut, place des Déportés et Réfractaire 8 -, dont le numéro cadastral est : 1^odiv/ section B / n^o 604f8 et 604b8pie». L'acte attaqué identifie le bien faisant l'objet de la demande de permis comme suit :

« [...] une demande de permis d'urbanisme relative à des biens situés Place des Déportés et des Réfractaires, 8 à 4280 Hannut et actuellement cadastrés div. 1 Hannut, section B, n^o 604F8 et n^o 604G8, et ayant pour objet la création de cinq logements ainsi que la régularisation d'une extension à un bâtiment existant».

L'extrait du plan parcellaire cadastral annexé à la demande de permis illustre que le projet litigieux s'implante principalement sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section B, n^o 604G8, laquelle est implantée à l'arrière de la parcelle n^o 604F8 qui est, elle, directement attenante à la rue Albert I^{er}. Les plans de la demande de permis comportent notamment un plan d'implantation qui précise l'emplacement du projet litigieux au regard des deux parcelles précitées. Enfin, une note du 18 octobre 2016 rédigée par les conseils des demandeurs de permis est

annexée à la demande; elle précise clairement l'objet et l'implantation du projet litigieux. En conséquence, il n'est pas démontré que l'auteur de l'acte attaqué a été induit en erreur quant à l'implantation du projet litigieux.

L'acte attaqué circonscrit l'objet du permis d'urbanisme comme visant «la création de cinq logements ainsi que la régularisation d'une extension à un bâtiment existant». Il ne ressort ni de l'acte attaqué, ni du dossier administratif que le permis sollicité aurait pour objet de régulariser non seulement les cinq logements dont question, mais également les douze logements préexistants, lesquels semblent déjà couverts par un permis d'urbanisme délivré le 22 mai 2000, comme l'indique l'acte attaqué. En conséquence, la critique de légalité manque en fait.

Le dossier administratif tel qu'il était constitué au jour de l'adoption de l'acte attaqué a permis à son auteur de prendre sa décision en connaissance de cause du contexte bâti. D'ailleurs, l'autorité a bien pris en compte l'existence de l'immeuble qui comporte douze logements, ainsi que cela ressort des motifs qui suivent :

« [...]

Considérant que l'avis de la Commission consultative Communale de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité a été sollicité en date du 6 décembre 2016 et a été remis en date du 8 décembre 2016; que cet avis est défavorable et est libellé comme suit :

" [...] que de plus ce projet doit être cumulé à celui de la rue Albert I^{er} où 12 logements ont déjà été autorisés; [...]"

[...]

Considérant qu'à ce propos, un permis d'urbanisme a été délivré le 22 mai 2000 pour l'aménagement de douze logements dans un bien situé rue Albert I^{er}, 136 à 4280 Hannut et cadastré div. 1 Hannut, section B, n° 604G8; que lesdits logements au sein de ce bien, qui appartient également aux demandeurs de permis, doivent être pris en considération dans le calcul de la densité; que l'ensemble des parcelles concernées par la demande, à savoir celles cadastrées div. 1 Hannut, section B, n° 604F8 et n° 604G8, présentent une superficie totale d'environ 831 m² pour dix-sept logements; que la densité recommandée sur les parcelles précitées est cependant de quatre logements et que la densité maximale sur ces mêmes parcelles est, quant à elle, de cinq logements».

En conclusion, les développements de la première branche ne permettent pas de conclure que les règles de droit visées au moyen auraient été méconnues.

Il s'ensuit que la première branche du moyen n'est pas fondée.

B. Sur la seconde branche

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître.

Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, au moment où il a statué, l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas été informé du grief de la partie requérante quant à l'accès aux logements en cause.

Du reste, il ressort expressément de l'article 3 du dispositif de l'acte attaqué que le permis d'urbanisme est délivré sous réserve du respect des dispositions du Code civil.

Il s'ensuit que la seconde branche du moyen n'est pas fondée.

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

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la contradiction dans les motifs, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle soutient que l'acte attaqué est contradictoire sur le fait de savoir si le projet emporte dérogation au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de Hannut. Selon elle, la lecture des motifs de l'acte attaqué ne permet pas de déterminer si le projet y déroge ou non, alors que son auteur reprend à son compte l'argumentaire du conseil des demandeurs de permis et semble vouloir faire application, «de manière manifestement détournée», de l'article 155, § 6, du CWATUP. Elle croit déceler dans la suite de la motivation de l'acte attaqué qu'il y aurait tout de même une dérogation à ce règlement.

En tout état de cause, elle considère que les dérogations octroyées ne sont nullement motivées, notamment quant au caractère exceptionnel requis par l'article 114 du CWATUP. Elle est d'avis que la motivation que l'acte attaqué contient à cet égard est d'autant plus insuffisante qu'il s'agit d'une demande de permis en régularisation.

Dans son mémoire en réplique, elle déduit des motifs de l'acte attaqué et des plans joints à la demande de permis que c'est bien l'intégralité du bâtiment abritant les 5 logements qui fait l'objet d'une régularisation. Elle fait valoir que le permis attaqué autorise la régularisation de deux choses distinctes : l'extension et les cinq logements dans l'extension en question.

Dans son dernier mémoire, elle maintient notamment que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas fait un usage modéré de la dérogation. Elle soutient également que la critique qu'elle adresse au permis attaqué est tout à fait concrète.

VI.2. Examen

L'acte attaqué comporte les motifs suivants :

- « Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été soumise à des mesures particulières de publicité, conformément à l'article 330, 2° et 11°, du CWATUP; qu'en effet, de telles mesures sont requises pour "la construction ou la

reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës" ainsi que pour "les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113" du même Code;

[...]

[...] que l'avis du Fonctionnaire délégué a été remis en date du 23 août 2017; que cet avis est favorable et est notamment libellé comme suit :

"Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 17/07/2015 pour les motifs suivants : Implantation, recul arrière, profondeur, gabarit, hauteur sous corniche, volumétrie de toiture;

[...];

Vu le bâtiment existant comprenant à l'heure actuelle 10 studios et ayant fait l'objet d'une demande de régularisation en 2013, non aboutie;

Vu la nouvelle demande, portant sur la régularisation du bâtiment en réduisant le nombre de logements à 5;

Considérant que la réhabilitation du bâtiment en cause constitue un réel assainissement des lieux tant par la réduction du nombre de logements que par les matériaux mis en œuvre;

Considérant que les ouvertures respectent les dispositions du Code civil;

Considérant que le projet se situe en hyper centre-ville, que la problématique de parcage est limitée, vu le nombre important de places de parcage publiques dans un rayon de 50 m;

Vu les circonstances urbanistiques et locales;

J'émet un avis favorable au projet présenté";

Considérant qu'il ressort de la demande de permis d'urbanisme que celle-ci est relative à une construction existant avant l'entrée en vigueur de la loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme qui a imposé un permis de bâtir; que cette existence antérieure à la loi du 29 mars 1962 précitée est confirmée par une photographie aérienne datée du 1^{er} avril 1958 ainsi que par un plan d'un géomètre-expert dressé en date du 5 décembre 1958;

Considérant que, par la suite, la construction en cause a été reprise sur les plans de division d'un permis de lotir du 23 juin 1967, modifié le 12 mars 1970, desquels il ressort qu'il s'agissait d'un entrepôt situé à l'arrière d'une maison de commerce; qu'au début des années 1970, l'entrepôt précité a fait l'objet d'une extension dont les dimensions sont celles que présente actuellement la construction visée par la demande de permis d'urbanisme; que ladite construction ainsi modifiée est encore reprise sur un plan daté du 20 avril 1989; que l'ancien propriétaire atteste de ce que l'extension aurait fait l'objet d'un permis de bâtir sans qu'il ne soit néanmoins possible de retrouver un tel permis; Considérant que, le 27 avril 1993, les demandeurs de permis acquièrent la propriété de la construction dont question; qu'au cours des années 1993-1994, dix logements sont aménagés au sein de ladite construction; que ces logements sont alors principalement destinés à accueillir des personnes se trouvant dans un état de précarité; que plusieurs permis de location seront délivrés jusqu'en 2012; qu'en 2013, dans le cadre d'une nouvelle demande de permis de location, la question de la régularité des logements au regard de la réglementation urbanistique s'est alors posée; que les demandeurs de permis ont sollicité la régularisation des dix logements existants; qu'un permis d'urbanisme pour "la création d'au moins deux logements, qu'il s'agisse d'appartements, de studios, de flots ou de kots" n'est requis que depuis le 20 août 1994, date de l'entrée en vigueur du décret du 14 juillet 1994 modifiant l'article 192, 6° et complétant l'article 194 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine; que l'aménagement des dix logements a été réalisé dans les années 1993-1994;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il existe une incertitude en ce qui concerne la régularité de l'extension de la construction existante ainsi que s'agissant de la régularité des logements créés au sein de ladite construction; que, dès lors, dans un souci de sécurité juridique, la demande de permis d'urbanisme porte, d'une part, sur la régularisation de cette extension; que, d'autre part, de manière à améliorer le confort des logements et la qualité de vie des occupants, la demande porte sur la création de cinq logements en lieu et place des dix logements existants;

Considérant que les biens faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme se situent en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté le 20 novembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités;

Considérant que l'article 26, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose que "la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence"; que le projet visé par la demande porte principalement sur la création de cinq logements en lieu et place de dix logements existants; que ce projet est dès lors en principe conforme à la zone d'habitat au plan de secteur; que, cependant, selon la jurisprudence constante du Conseil d'État, "l'article 26, alinéa 1^{er}, du CWATUP ne permet pas de construire des logements sans référence au bon aménagement du territoire et au cadre de vie (article 1^{er})" (C.E., n° 160.013, 13 juin 2006, JEANMART et consorts; C.E., n° 152.517, 9 décembre 2005, VENDERBECKEN et FAYT); qu'il convient donc de s'assurer que le projet est conforme au bon aménagement des lieux et au cadre de vie tels qu'ils résultent du cadre bâti et non bâti existant ainsi que d'autres instruments d'aménagement du territoire comme le schéma de structure communal;

Considérant que les biens précités se situent en "zone d'habitat à densité forte" selon le schéma de structure communal de la Ville de Hannut, adopté le 28 août 2012;

Considérant qu'au sein de cette zone, selon les options du schéma de structure communal précité, la densité recommandée est de 50 logements/hectare, avec une densité minimale et maximale de 40 à 60 logements/hectare; que, le 2 décembre 2016, le Collège communal a émis un avis préalable favorable sur la demande de permis s'agissant principalement de la densité de logements/hectare;

Considérant qu'à ce propos, un permis d'urbanisme a été délivré le 22 mai 2000 pour l'aménagement de douze logements dans un bien situé rue Albert I^{er}, 136 à 4280 Hannut et cadastré div. 1 Hannut, section B, n° 604G8; que lesdits logements au sein de ce bien, qui appartient également aux demandeurs de permis, doivent être pris en considération dans le calcul de la densité; que l'ensemble des parcelles concernées par la demande, à savoir celles cadastrées div. 1 Hannut, section B, n° 604F8 et n° 604G8, présentent une superficie totale d'environ 831 m² pour dix-sept logements; que la densité recommandée sur les parcelles précitées est cependant de quatre logements et que la densité maximale sur ces mêmes parcelles est, quant à elle, de cinq logements;

Considérant, toutefois, que le projet visé par la demande de permis se situe dans la zone la plus dense selon le schéma de structure communal précité; que, selon les options dudit schéma, il y a lieu, à cet endroit, de "soutenir la densification car cette zone est proche des commerces, des équipements et des transports en commun" tout en veillant à "une densification 'raisonnée' pour y garantir une qualité du cadre de vie"; qu'il est encore précisé que "différents modes d'urbanisation coexistent mais on privilégie ceux qui existaient à l'origine dans la mesure où ils permettent la mise en œuvre d'une urbanisation assez dense"; que, selon les recommandations du schéma, il y a lieu de "recommander fortement la mitoyenneté des constructions", de "diversifier l'offre en logements : petits logements pour personnes seules ou âgées, à mobilité réduite, logements pour

familles, pour personnes à revenus modestes", d' "encourager la construction des immeubles HQE" et d' "autoriser les ensembles à appartements de petite taille, s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti";

Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise la création de cinq logements en lieu et place de dix logements existants; que, certes, la régularité de ces dix logements reste incertaine bien qu'ils ont été aménagés dans les années 1993-1994, soit antérieurement ou postérieurement au 20 août 1994, date à partir de laquelle un permis d'urbanisme est nécessaire pour "la création d'au moins deux logements"; que les demandeurs de permis ont néanmoins revu fortement leur projet à la baisse en passant de dix logements existants à la création de cinq logements;

Considérant que ce projet améliore ainsi considérablement le confort des logements et la qualité de vie des occupants; que les logements projetés présentent une superficie allant de 65 à 97 m² ce qui permet, en outre, d'assurer une certaine mixité sociale; que le projet permet d'ouvrir la façade principale ainsi que de prévoir des espaces extérieurs, tout en veillant, par ailleurs, à respecter la superficie de la construction telle qu'elle était à l'origine et à maintenir une densité suffisante en raison de la proximité du centre de Hannut, de ses services ainsi que de ses équipements;

Considérant que le projet tend à atteindre une bonne qualité environnementale en optimisant la compacité volumétrique, la mitoyenneté et en veillant à un ensoleillement et à un éclairage naturel des pièces de vie; que les logements présentent des surfaces habitables allant de 34 à 63 m² avec deux ou trois chambres, des espaces de rangement et une aire de respiration avec la création de terrasses privatives; que les logements projetés répondent aux critères de salubrité fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 en exécution du Code wallon du Logement et de l'Habitat Durable;

Considérant, par ailleurs, que, selon les options du schéma de structure communal de la Ville de Hannut, il y a lieu d' "autoriser les immeubles à appartements à condition que les problèmes de parking soient résolus sur le site du projet"; qu'à ce propos, la demande et, plus particulièrement, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, a été précisée en date du 22 mai 2017; qu'à cet égard, le projet visé par la demande ne prévoit pas d'emplacement de parcage sur la parcelle; que cela est impossible en raison de la préexistence de la construction au sein de laquelle les logements sont projetés;

Considérant qu'en tout état de cause, il y a lieu de rappeler que, selon les options du schéma précitées, la "zone d'habitat à densité forte +" est une zone "proche des commerces, des équipements et des transports en commun"; que, comme le relève le Fonctionnaire délégué dans son avis favorable du 23 août 2017, le projet se situe dans l'hyper centre-ville de Hannut et à proximité directe de ses services; qu'il permet l'utilisation des transports en commun et des modes doux; que les services du TEC et De Lijn desservent particulièrement bien la zone considérée avec un arrêt à moins de vingt mètres et que le Ravel passe également à moins de vingt mètres du projet;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les occupants des logements projetés ne seront pas dépendants d'une voiture; qu'en toute hypothèse, à la lecture des options précitées du schéma, ce n'est que si des problèmes de parking existent que ces derniers doivent être résolus sur le site du projet; qu'à cet égard, le projet ne prévoit que cinq logements en lieu et place des dix logements existants; que ce projet n'engendrera aucun impact substantiel sur le charroi existant, outre qu'il existe à proximité immédiate dudit projet de nombreux emplacements de parcage publics, que ce soit sur l'ancien site de la gare, sur la Place des Déportés et des Réfractaires ou sur la rue du Tilleul;

Que le projet permet de trouver un juste équilibre entre l'option visant à "soutenir la densification" à l'endroit considéré et celle relative à la problématique du parking;

Considérant que les biens faisant l'objet de la demande de permis se situent au sein du périmètre d'un ancien permis de lotir délivré le 23 juin 1967 et modifié le 12 mars 1970; que, selon le plan de division annexé au permis de lotir, tel que modifié en 1970, la destination du lot concernée reste inchangée par rapport à celle définie par le permis délivré en 1967, à savoir qu'il s'agit d'une maison de commerce, existante, située à front de voirie avec vraisemblablement un entrepôt à l'arrière;

Considérant qu'il s'agit de cet entrepôt qui sera agrandi dans les années 1970 pour ensuite être aménagé en logements en 1993-1994; que selon le permis de lotir du 23 juin 1967, conformément à l'avis du Fonctionnaire délégué y annexé, le lot dont question a été sorti du lotissement et il a été prévu que seules "les limites parcellaires seront respectées" à l'exclusion des prescriptions urbanistiques applicables aux autres lots; qu'il y a lieu d'observer que pour ces autres lots, les prescriptions du permis de lotir, tel qu'il a été modifié le 12 mars 1970, prévoient notamment, s'agissant de la profondeur de bâtisse, que l'occupation totale du sol est autorisée; que l'avis du Fonctionnaire délégué repris par le permis a envisagé la construction d'une habitation sur le lot précité;

Considérant qu'au demeurant, il y a lieu de constater que tous les lots du permis de lotir précité ont été construits depuis plusieurs années; qu'en vertu de l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le Collège communal a la possibilité de constater la réalisation totale du permis de lotir délivré le 23 juin 1967, modifié le 12 mars 1970, en manière telle que les dispositions dudit permis acquièrent une valeur indicative;

Considérant que les biens faisant l'objet de la demande se situaient en "aire urbaine de bâti continu" selon le règlement communal d'urbanisme de la Ville de Hannut, adopté le 15 septembre 1995, lequel prévoyait également, à certaines conditions, la possibilité de construire sur toute la superficie des parcelles concernées; que les biens précités se situent désormais en "aire différenciée de bâti continu à caractère résidentiel du centre de Hannut (A2)" selon le règlement communal d'urbanisme de la Ville de Hannut, adopté le 17 juillet 2014; que, selon les prescriptions de ce dernier règlement communal d'urbanisme, un volume secondaire arrière doit notamment présenter un recul par rapport à la limite arrière de la parcelle d'un "minimum égal avec la hauteur sous corniche" dudit volume; qu'en ce qui concerne le gabarit d'un tel volume secondaire, il est encore précisé que le niveau/hauteur sous corniche est R+T;

Considérant qu'à cet égard, la demande de permis d'urbanisme comporte dès lors, en principe, une dérogation aux prescriptions dudit règlement communal d'urbanisme s'agissant du volet de la demande qui porte accessoirement sur la régularisation de la construction de l'extension pour laquelle il existe une incertitude quant à sa régularité; que, dans un souci de sécurité juridique, la demande porte ainsi sur la régularisation de ladite extension à une construction dont il est démontré qu'elle existait antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi organique du 29 mars 1962 imposant un permis de bâtir;

Considérant qu'il y a cependant lieu d'observer que cette extension a été construite au début des années 1970, soit à une époque où aucun règlement communal d'urbanisme n'avait encore été adopté sur le territoire de la Ville de Hannut; qu'ainsi, au moment de l'accomplissement des travaux, les seules prescriptions en vigueur étaient celles relatives au plan de secteur ainsi que celles du permis de lotir précité, tel que modifié le 12 mars 1970, ces dernières autorisant d'ailleurs l'occupation totale des parcelles; qu'en vertu de l'article 155,

§ 6, du CWATUP, la régularisation de l'extension peut ainsi être accordée sans aucune dérogation, en se fondant uniquement sur la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des travaux d'extension; que cette disposition vise en effet à entamer la procédure de régularisation qui soit la plus favorable au demandeur;

Considérant qu'en toute hypothèse, l'article 113, alinéa 1^{er}, 1^o, du CWATUP dispose que, "pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale"; que l'article 114, alinéa 1^{er}, du Code précité dispose qu'une ou plusieurs dérogations ne peuvent être accordées qu' "à titre exceptionnel";

Considérant qu'à propos des dispositions précitées, il ressort de la jurisprudence constante du Conseil d'État ce qui suit :

" S'agissant des articles 113 et 114 du CWATUPE, la faculté de déroger ou de s'écarter d'un R.C.U. n'est pas purement discrétionnaire. En effet, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du R.C.U. dans un cas particulier où la dérogation est permise. Il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du R.C.U., c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application. En ce sens, à l'article 113, le législateur ne permet pas qu'il soit porté atteinte à la destination générale de la zone et aux options. Il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le R.C.U., ce que requiert l'article 114 du CWATUPE qui n'admet la dérogation que si elle a un caractère exceptionnel, c'est-à-dire qu'il est nécessaire de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis" (C.E., n° 237.426, 21 février 2017, COMMUNE D'ANS; voy. aussi C.E., n° 231.613, 16 juin 2015, ISTAS et DUCHATEAU);

Considérant qu'en l'espèce, s'il faut apprécier les dérogations de l'extension dont la régularisation est accessoirement sollicitée, il convient de rappeler que la construction, ayant fait l'objet de ladite extension dans les années 1970, est présumée exister de manière régulière dès lors qu'il a été établi que son existence est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi organique du 29 mars 1962 précitée imposant un permis de bâtir; que cette construction présentait déjà une profondeur supérieure aux bâtiments existants et contigus aux biens visés par la demande; qu'à titre surabondant, il convient d'observer que la carte des aires différenciées du règlement communal d'urbanisme de la Ville de Hannut, adopté le 17 juillet 2014, reprend la situation existante, à savoir la construction précitée en ce compris son extension à la limite arrière de la propriété;

Considérant que la zone considérée présente de nombreuses constructions dont la profondeur est égale ou supérieure à celle du bâtiment dont question; qu'aucune ouverture n'est prévue en façade arrière de manière à respecter les règles de droit civil en termes de vues, mais également de manière à compenser l'absence de recul par rapport à la limite arrière de propriété; que, par ailleurs, cette dérogation se justifie de manière à permettre au cinquième logement, qui comportent trois chambres, d'avoir un séjour confortable donnant sur une terrasse; que la dérogation relative au nombre de niveaux sous toiture est justifiée en raison du volume et du gabarit de la construction existante dont l'extension se situe dans

son prolongement; que l'ensemble de ces dérogations se justifie également de manière à permettre la réalisation de cinq logements fonctionnels et de qualité; qu'il résulte de ce qui précède ainsi que du contexte bâti et non bâti environnant que le projet ne porte pas atteinte à la destination générale et aux options de l' "aire différenciée de bâti continu à caractère résidentiel du centre de Hannut (A2)" au sein de laquelle une urbanisation dense est préconisée; que les dérogations sont nécessaires pour la réalisation optimale du projet à cet endroit;

Considérant que, d'une manière générale, le projet permet la réhabilitation du bâtiment en cause et constitue un réel assainissement des lieux tant par de par la réduction du nombre de logements et leur qualité que par l'architecture et les matériaux projetés qui donneront audit bâtiment un aspect esthétique qui s'intègre au contexte bâti et non bâti existant; qu'à cet égard, le projet permet ainsi de donner un caractère résidentiel au bâtiment dans une zone caractérisée par la résidence; qu'en termes d'impact sur le voisinage, les ouvertures et les terrasses projetées au niveau de la façade latérale principale respectent les distances imposées par le Code civil s'agissant des vues directes et obliques sur les propriétés voisines; que le projet prévoit, en outre, le maintien d'une clôture tout le long de la limite latérale gauche de propriété de manière à préserver l'intimité tant des occupants des logements projetés que celle du voisinage».

Il résulte de ces motifs que l'autorité a estimé qu'il y avait lieu d'accorder une dérogation au R.C.U. Cette motivation est pertinente et ne comporte pas la contradiction que croit y déceler la partie requérante. Celle-ci n'explicite pas concrètement en quoi cette motivation ferait apparaître que la décision d'admettre la dérogation aurait été prise sous le poids du fait accompli.

L'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

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

L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions du R.C.U. L'article 114 du CWATUP fixe en ce sens une condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. L'appréciation que l'autorité fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire. Il y a lieu de rappeler que le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation. Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme.

En l'espèce, contrairement à ce que soutient la partie requérante, la motivation du caractère exceptionnel de la dérogation ne se limite pas au seul motif selon lequel «les dérogations sont nécessaires pour la réalisation optimale du projet à cet endroit» mais s'appuie sur diverses considérations relatives aux dates auxquelles ont été érigés l'entrepôt et son extension, au cadre juridique ayant abouti à soumettre à permis la création d'un logement, à la densité, aux surfaces des logements, à leur éclairage, à l'accessibilité aux transports en commun, à l'absence de problèmes de parking, au bâti environnant, à l'impact sur le voisinage et à l'assainissement que constitue le projet par rapport à la situation existante.

La partie requérante n'expose pas en quoi ces motifs seraient inadéquats ou inadmissibles pour justifier du caractère exceptionnel de la dérogation.

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

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, de l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle estime que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé au regard des prescriptions du permis de lotir délivré le 23 juin 1967 et modifié le 12 mars 1970. Elle reproduit les motifs de l'acte attaqué et de l'avis de mise à enquête publique de la demande de permis d'urbanisme relatifs au permis de lotir en question.

S'appuyant sur des photographies, elle affirme que l'ancien entrepôt a été rasé en 1975-1976 pour faire place à un immeuble en blocs de béton, de volumétrie bien plus importante, et présente une toiture plate en lieu et place d'une toiture à deux versants.

Elle ne comprend pas l'affirmation de l'acte attaqué selon laquelle «l'avis du Fonctionnaire délégué repris par le permis (de lotir) a envisagé la construction d'une habitation sur le lot précité». Elle observe que, dans le permis de lotir initial du 23 juin 1967, le lot litigieux est constitué du lot n° 2 dénommé «atelier». Elle écrit que l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande de permis de lotir de 1967

excluait les lots n^{os} 1, 2 et 3 du lotissement. Elle en déduit qu'était confirmée la fonction d'atelier de l'actuelle construction autorisée par l'acte attaqué.

Elle relève que la modification au permis de lotir intervenue en 1970 ne concernait que le lot n° 3, étranger au présent projet. Elle note qu'en 1970, le lot n° 2 de 1967 est devenu le lot n° 1. Elle écrit que la fonction d'atelier était toujours confirmée par les prescriptions du permis de lotir, même si le permis de lotir de 1967 excluait du lotissement l'actuelle propriété des demandeurs de permis.

Elle est d'avis que c'est par un «tour de passe-passe» que cet atelier a été rasé, reconstruit et transformé en logements à des moments tout à fait inconnus. Elle ne trouve pas d'avis du fonctionnaire délégué qui aurait envisagé la construction d'une habitation sur le lot précité.

Elle considère que l'autorité communale est peu claire quant à l'attitude qu'elle a finalement prise sur cette question alors que le dispositif de l'acte attaqué est muet à cet égard. Elle souligne que le dernier avis du fonctionnaire délégué confirme que le bien «est situé dans un périmètre d'un lotissement non périmé».

À son estime, l'acte attaqué n'est pas motivé en ce qui concerne l'application ou non des prescriptions d'un permis de lotir et quant au fait de savoir si son auteur a entendu vouloir faire application de l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

Dans son mémoire en réplique, elle ne perçoit pas pour quelle raison il est fait abondamment référence, dans l'acte attaqué, au permis de lotir.

Dans son dernier mémoire, elle se réfère à la sagesse du Conseil d'État.

VII.2. Examen

L'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 précité dispose comme suit :

« Sans préjudice de l'alinéa premier, lorsque tous les lots constructibles couverts par un permis de lotir sont construits, le collège communal constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée et que ces dispositions ont valeur de rapport urbanistique et environnemental».

L'acte attaqué contient notamment les motifs suivants :

« Considérant que les biens faisant l'objet de la demande de permis se situent au sein du périmètre d'un ancien permis de lotir délivré le 23 juin 1967 et modifié le 12 mars 1970; que, selon le plan de division annexé au permis de lotir, tel que modifié en 1970, la destination du lot concernée reste inchangée par rapport à celle définie par le permis délivré en 1967, à savoir qu'il s'agit d'une maison de commerce, existante, située à front de voirie avec vraisemblablement un entrepôt à l'arrière;

Considérant qu'il s'agit de cet entrepôt qui sera agrandi dans les années 1970 pour ensuite être aménagé en logements en 1993-1994; que selon le permis de lotir du 23 juin 1967, conformément à l'avis du Fonctionnaire délégué y annexé, le lot dont question a été sorti du lotissement et il a été prévu que seules "les limites parcellaires seront respectées" à l'exclusion des prescriptions urbanistiques applicables aux autres lots; qu'il y a lieu d'observer que pour ces autres lots, les prescriptions du permis de lotir, tel qu'il a été modifié le 12 mars 1970, prévoient notamment, s'agissant de la profondeur de bâtisse, que l'occupation totale du sol est autorisée; que l'avis du Fonctionnaire délégué repris par le permis a envisagé la construction d'une habitation sur le lot précité;

Considérant qu'au demeurant, il y a lieu de constater que tous les lots du permis de lotir précité ont été construits depuis plusieurs années; qu'en vertu de l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le Collège communal a la possibilité de constater la réalisation totale du permis de lotir délivré le 23 juin 1967, modifié le 12 mars 1970, en manière telle que les dispositions dudit permis acquièrent une valeur indicative».

Il ressort clairement de l'acte attaqué que le motif pris de l'application de l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 précité est surabondant par rapport aux motifs qui précèdent, lesquels sont déterminants en ce qu'il est constaté que les parcelles visées par le projet ne sont pas reprises dans le périmètre du permis de lotir du 23 juin 1967, tel qu'il a été modifié le 12 mars 1970.

Il s'ensuit que la critique prise du non-respect des dispositions visées au moyen ne peut, à la supposer établie, avoir une influence sur le sens de la décision prise, de sorte que ce grief n'est pas recevable.

Pour le surplus, si l'autorité communale a initialement instruit la demande de permis comme emportant une dérogation au permis de lotir et si le fonctionnaire délégué a effectivement indiqué, dans son avis du 23 août 2017, que le bien était «situé dans un périmètre d'un lotissement non périmé», l'acte attaqué expose clairement, notamment par les motifs qui précèdent, que les parcelles litigieuses ne sont pas reprises dans le périmètre du permis de lotir du 23 juin 1967, tel qu'il a été modifié le 12 mars 1970.

Du reste, la partie requérante ne soutient pas que l'interprétation retenue par l'auteur de l'acte attaqué serait erronée en fait ou en droit.

Dès lors qu'aucune dérogation n'était requise quant aux prescriptions du permis de lotir étant donné que celles-ci ne sont pas applicables au projet litigieux, il n'y avait pas lieu de faire application des articles 113 et 114 du CWATUP.

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

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un quatrième moyen de la violation de l'article 16 du CWATUP, du schéma de structure communal de la ville de Hannut (S.S.C.), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, elle soutient que la parcelle litigieuse, d'une superficie de 831 m², va accueillir 17 logements (les 12 existants + les 5 autorisés), soit approximativement 200 logements/hectare, ce qui constitue un dépassement considérable du maximum de 60 logements/hectare recommandé par le S.S.C. Elle fait valoir que même si un S.S.C. n'a qu'une valeur indicative, cet écart n'est pas autrement justifié que par la préexistence du bâtiment dont la régularisation est également sollicitée. Elle estime que l'auteur de l'acte attaqué ne fait que reprendre les termes utilisés dans le S.S.C. sans dire pourquoi il convient de s'écarter, de manière drastique, des recommandations qui y figurent. Elle relève encore que l'acte attaqué fait valoir que «les logements présentent des surfaces habitables allant de 34 à 63 m² avec 2 ou 3 chambres, des espaces de rangement et une aire de respiration avec la création de terrasses privatives...», alors que les cinq logements dont la régularisation est autorisée par l'acte attaqué sont constitués de quatre appartements à une chambre, et d'un appartement à 3 chambres.

En une seconde branche, elle soutient que les recommandations visées dans le S.S.C. ne sont pas non plus respectées en matière de parcage alors que le schéma conditionne la création d'immeubles à appartements à la condition «que les problèmes de parking soient résolus sur le site du projet». Elle relève qu'aucun emplacement de parking n'est prévu, ni pour les cinq logements dont la régularisation est octroyée, ni pour les 12 logements dont l'accès se fait par la rue Albert I^{er}. Elle considère que la motivation de l'acte attaqué sur cette problématique est inadéquate en tant qu'il y est exposé que «le projet visé par la demande ne prévoit pas d'emplacements de parcage sur la parcelle, que cela est impossible en raison de la préexistence de la construction au sein de laquelle les logements sont projetés». Elle en déduit que l'auteur de l'acte attaqué estime qu'il est impossible de créer des

parkings puisque ceux-ci devraient trouver leur place sur la construction des 5 logements dont la régularisation est sollicitée. S'agissant d'un permis de régularisation, elle est d'avis que c'est au moment de la demande de permis sur laquelle elle statue que l'autorité doit appliquer les diverses règles d'urbanisme, notamment les recommandations prévues dans le S.S.C.. Elle s'étonne que l'auteur de l'acte attaqué ait estimé que la question des parkings ne doive pas être examinée «si tant est que les problèmes de parking existent». Elle y voit une interprétation totalement erronée des recommandations du S.S.C qui indique que lorsqu'un projet immobilier est conçu, la question du parcage doit être réglée. Elle réfute l'indication dans l'acte attaqué selon laquelle il existerait «à proximité immédiate dudit projet de nombreux emplacements de parcage publics que ce soit sur l'ancien site de la gare, sur la place des Déportés et Réfractaires ou sur la rue du Tilleul».

Dans son mémoire en réplique, elle se demande si la décision n'a pas été prise sous le poids du fait accompli en faisant valoir qu'une chose est de régulariser «l'entrepôt» tel qu'il existe, autre chose étant d'autoriser cinq logements dans cet entrepôt avec un écart substantiel par rapport au S.S.C.. Elle réfute qu'il soit impossible de créer des emplacements de parking dans la mesure où l'auteur de l'acte attaqué pouvait, le cas échéant, refuser la régularisation de l'entrepôt en logements, ce qui n'aurait dès lors pas engendré la création de parkings.

Dans son dernier mémoire, elle insiste sur l'importance de l'écart admis par l'autorité quant à la densité du projet au regard de la recommandation émise par le S.S.C., elle se demande si une limite ne devrait pas être fixée à cet égard. S'agissant de la problématique de stationnement, elle réaffirme qu'il n'existe pas d'impossibilité de créer des emplacements et que c'est en réalité la situation infractionnelle qui a engendré elle-même l'impossibilité de créer un parking.

VIII.2. Examen

A. Sur la première branche

Le S.S.C. de la ville de Hannut, lequel a été approuvé par son conseil communal le 28 août 2012 et est entré en vigueur le 2 février 2013, comporte un point 1.2, intitulé «Méthodologie et définitions», qui est libellé comme suit :

« Définitions :

[...]

□ **La densité brute** (moyenne)

- o Elle est calculée sur base de la superficie urbanisable du village ou du quartier par rapport au nombre de logements correspondants.

- o La superficie totale considérée comprend les zones de construction, les zones de cours et jardins, les zones de voiries, les zones d'espaces publics, les zones vertes publiques, etc.
- o Dans le cadre du SSC, à titre d'exemple, la densité brute de chaque village ou quartier est retranscrite dans le tableau Gomme référence de base.
- **La densité nette** (par projet)
 - o Elle est calculée sur base de la superficie d'une parcelle résidentielle reprise en zone urbanisable du PS (et dans une zone de densité pr[é]cisée). Par extension, Il peut s'agir d'un lot opérationnel ou encore d'un ensemble de lots ou de parcelles regroupées au sein d'un même ilot et reprises dans un même projet.
 - o La superficie totale considérée ne comprend que les parcelles résidentielles.
 - o Calculer la densité sur une ou plusieurs parcelles, pour un projet particulier, permet de mesurer si ce projet est ou non dans la "norme" de densité de la zone. Elle se base sur :
 - La superficie prise en compte est la superficie affectée au résidentiel sur le projet.
 - Le nombre de logements prévus par le projet
 - o **Dans le cadre du SSC, elle est indiquée dans le tableau des densités proposées du SSC - densité nette**
- **La différence entre les deux types de densité** (brute/nette). Par exemple, dans un lotissement où chaque terrain résidentiel dispose d'une surface de 900 m², la densité de logement est de 11 logements/hectare (densité nette). Si on intègre la voirie, la densité pourrait passer à moins de 9 logements par hectare (densité brute).

Les recommandations concernant l'application des normes de densité:

- La construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle libre ne peut être rejetée pour la seule raison d'une densité trop importante imputable aux logements existants sur les parcelles voisines. Il faut se référer au contexte proche du projet pour nuancer les impositions par rapport au nombre de logements à autoriser.
- La Commune ne devrait donc accorder une densité plus importante qu'avec discernement et dans la mesure où elle serait dûment justifiée par la configuration des lieux et où il sera possible d'imposer en compensation une densité moins élevée au seuil indiqué pour d'autres parcelles proches.
- Toutefois, il ne faut pas appliquer la densité de façon homogène surtout au sein d'un même projet. Et il est nécessaire de décourager la répétition systématique de parcelles de même dimension; favoriser une implantation irrégulière plus proche du tissu bâti traditionnel, avec des constructions regroupées à certains endroits et des espaces plus aérés avec de grandes parcelles ailleurs, notamment en bordure des villages.
- En ce qui concerne les zones nécessitant un plan d'ensemble (exemple : les ZACC), ou qui comprennent des parcelles (et ensembles de parcelles) de l'ordre d'au moins 2 hectares, il faut aussi tenir compte, dans le calcul, des surfaces des voiries bordant le site; et décompter, préalablement au calcul, au moins 10% de la surface qui est à affecter à des espaces verts accessibles au public. Le contexte local peut imposer de réserver davantage de zones non constructibles publiques ou privées (par exemple, correspondant à des zones inaptes à la construction)».

La force juridique d'un schéma de structure communal est caractérisée par sa valeur indicative. L'autorité peut s'en écarter à la condition de le justifier dans une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire sur la base des circonstances particulières de la cause.

En l'espèce, il résulte des motifs de l'acte attaqué, reproduits dans le cadre de l'examen du deuxième moyen auquel il est renvoyé, que son auteur a examiné l'admissibilité du projet au regard de la densité recommandée par le schéma précité. L'autorité n'a pas cherché à dissimuler que la densité préconisée dans ce document d'orientation était largement dépassée compte tenu des logements visés par la demande de permis et de ceux situés dans le bâtiment sis à front de la voirie rue Albert I^{er}. L'auteur de l'acte attaqué justifie cet écart en s'appuyant notamment sur l'option du schéma qui, pour autant que le cadre de vie soit de qualité, soutient la densification à cet endroit au motif que cette zone est proche des commerces, des équipements et des transports en commun. Dans son examen, l'autorité a notamment tenu compte du bâti existant, de l'historique des constructions ayant été érigées sur les parcelles B604 F et G, du cadre juridique ayant préexisté, des surfaces des logements en question, de leur éclairage, de l'accessibilité aux transports en commun, de l'absence de problèmes de parking et de l'assainissement que constitue le projet par rapport à la situation existante.

Ces différents éléments sont pertinents pour évaluer l'admissibilité d'une plus grande densité de logement que celle recommandée pour le schéma. Par ailleurs, il n'est pas démontré que l'appréciation émise est entachée d'erreur de fait ou d'une erreur manifeste d'appréciation. Par conséquent, l'autorité s'est justifiée à suffisance de cet écart par une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire, en fonction des circonstances concrètes de la cause.

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

B. Sur la seconde branche

Le S.S.C. de la ville de Hannut comporte un point 1.3, intitulé «Affectations des zones urbanisables (...)» du S.S.C. dans laquelle est émise la recommandation suivante, s'agissant de la zone d'habitat à densité forte+ et de la zone d'habitat à densité forte :

« Autoriser les immeubles à appartements à condition que les problèmes de parking soient résolus sur le site du projet ».

En l'espèce, il résulte des motifs de l'acte attaqué, reproduits dans le cadre de l'examen du deuxième moyen auquel il est renvoyé, que son auteur a examiné l'admissibilité du projet au regard des recommandations du S.S.C. en termes de stationnement. Après avoir relevé l'impossibilité de créer des emplacements sur une parcelle déjà construite, l'autorité s'est assurée très concrètement que le projet litigieux n'allait pas engendrer des problèmes de stationnement. Dans son examen, l'autorité a notamment eu égard à l'emplacement

du projet dans l'hyper centre-ville, bien desservi en transports en commun et en modes doux, à la diminution du nombre de logements par rapport à la situation existante et à l'existence, à proximité immédiate, «de nombreux emplacements de parcage publics, que ce soit sur l'ancien site de la gare, sur la Place des Déportés et des Réfractaires ou sur la rue du Tilleul».

Ces différents éléments sont pertinents pour évaluer les éventuelles difficultés de stationnement. Par ailleurs, il n'est pas démontré que l'appréciation émise est entachée d'erreur de fait ou d'une erreur manifeste d'appréciation. Par conséquent, l'autorité s'est justifiée à suffisance du choix posé au regard du bon aménagement du territoire, en fonction des circonstances concrètes de la cause.

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

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

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un cinquième moyen de la violation de l'article 330 du CWATUP, de la violation du principe de l'effet utile de l'enquête publique, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle soutient qu'une nouvelle enquête publique aurait dû être organisée à la suite des compléments d'informations déposés par les demandeurs de permis (nouvelle notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et courrier explicatif de leur conseil du 9 mars 2017). Elle estime que ces éléments auraient dû être soumis à enquête publique dans la mesure où la première notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement contenait, pour toutes réponses, les mentions «non» ou «non pertinents». Elle considère que ces documents contiennent de nouveaux éléments, en particulier sur la problématique du parking sur le site.

Dans son mémoire en réplique, elle soutient que les explications données par les demandeurs de permis au cours de l'instruction de la demande auraient dû être soumises à une nouvelle enquête publique dans la mesure où certaines d'entre elles sont inexactes.

Dans son dernier mémoire, elle se réfère à la sagesse du Conseil d'État.

IX.2. Examen

L'article 330 du CWATUP, alors applicable, détermine les demandes de permis d'urbanisation, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme qui doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et les délais prévus aux articles 332 à 343 du même Code.

Une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête. Il y va de l'effet utile de l'enquête. Ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet. Il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement. Dans un tel cas, l'autorité n'est pas tenue de soumettre la demande de permis ainsi modifiée à une nouvelle enquête publique.

Dans son avis défavorable du 15 février 2017, le fonctionnaire délégué expose notamment ce qui suit :

« [...]»

Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement renseignant l'absence de places de parking sur le site;

Considérant qu'en conformité au schéma de structure communal en vigueur, il y a lieu de régler la problématique de parking sur le site du projet;

Qu'en l'occurrence, cette problématique n'est pas étudiée, qu'aucune alternative de parking n'est renseignée dans le dossier;

Considérant en conséquence que le dossier devra être complété

[...]».

En réponse à la demande du fonctionnaire délégué, le conseil des demandeurs de permis communique, le 9 mars 2017, une note au collège communal, tandis que leur architecte adresse, par un courrier du 17 mai 2017, un complément de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Ces documents abordent la problématique du stationnement.

Les explications communiquées par le conseil et l'architecte des demandeurs de permis trouvent donc leur origine dans une demande du fonctionnaire délégué tandis que ces informations complémentaires n'ont, en aucune manière, modifié l'objet de la demande de permis.

Dans ces conditions, il n'y avait pas lieu d'organiser une nouvelle enquête publique.

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

X. Indemnité de procédure

Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leurs demandes.

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

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 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