CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 247.578 du 18 mai 2020

A. 230.584/XIII-8953

En cause : **THIRY** Jean,
ayant élu domicile chez
M^e^ Louis DEHIN, avocat,
rue Mont-Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

la commune de Modave,
ayant élu domicile chez
M^es^ Thierry WIMMER et
Gaëtan BIHAIN, avocats,
rue Mitoyenne 9
4840 Welkenraedt,

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée KARAM IMMO,
ayant élu domicile chez
M^e^ Alexandre WILMOTTE, avocat,
avenue Joseph Lebeau 1
4500 Huy.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 7 mai 2020, Jean Thiry demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 12 mars 2020 du collège communal de la commune de Modave par laquelle celui-ci délivre à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) Karam Immo un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux maisons sur un terrain sis rue Mont Sainte-Aldegonde à Modave et, d'autre part, l'annulation de celle-ci.

II. Procédure

Avec l'accord de toutes les parties, l'affaire est traitée conformément à l'article 3 de l'arrêté royal n° 12 du 21 avril 2020 « concernant la prorogation des

délais de procédure devant le Conseil d'État et la procédure écrite », tel que prolongé par l'arrêté royal du 4 mai 2020.

Par une requête introduite le 12 mai 2020, la S.P.R.L. KARAM IMMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante**.**

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

Les parties ont déposé des notes d'observations supplémentaires.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a rédigé un avis conforme au présent arrêt.

A la suite de la communication de cet avis aux parties le 14 mai 2020, les débats sont clos et l'affaire est prise en délibéré.

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 litige concerne un terrain non bâti qui est situé à Modave (Vierset-Barse), rue Mont Saint-Aldegonde et cadastré section B n° 377f2.

Au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par un arrêté royal du 20 novembre 1981, le bien est inscrit dans une zone d'habitat à caractère rural.

Il est compris dans le périmètre du permis de lotir (devenu permis d'urbanisation) « Vierset-Barse-2 » délivré le 5 février 1965, dont il constitue le lot n° 3.

L'habitation du requérant, qui prend place sur le lot n° 2 jouxtant cette parcelle, est située à Vierset Barse, rue Mont Sainte-Aldegonde, n° 5.

2. En sa séance du 24 avril 2018, le collège communal de Modave émet un avis favorable conditionnel sur un avant-projet ayant pour objet la construction de quatre logements sur la parcelle n° 377f2; l'avis précise notamment que le projet comportera au maximum deux logements avec éventuellement un espace réservé à une activité commerciale.

3. En sa séance du 27 décembre 2018, le collège communal émet un avis favorable sur un avant-projet consistant à construire deux maisons sur la même parcelle; l'avis favorable est assorti de la condition de respecter une zone réservée de trois mètres de long de la ruelle des Messes et de celle de mettre en œuvre quatre places de stationnement.

4. Le 30 avril 2019, la S.P.R.L. Karam Immo introduit auprès de l'administration communale de Modave une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à construire deux habitations sur le terrain sis à Vierset Barse, rue Mont Sainte-Aldegonde, dont elle est propriétaire.

Le projet consiste à construire deux bâtiments correspondant chacun à une unité familiale et reliés entre eux par un car-port; le volume de gauche est implanté contre la limite mitoyenne latérale, avec un recul par rapport à la voirie identique à celui du bâtiment de gauche (+/- 5,51 mètres par rapport à la limite parcellaire) pour garder l'alignement des façades; il présente un mur gouttereau à rue; le volume de droite est implanté au croisement de deux rues, il présente un mur pignon à la rue Mont Sainte-Aldegonde avec un recul plus important que le volume de gauche, et un mur gouttereau à la ruelle des Messes. La façade latérale gauche des deux immeubles, implantée en limite mitoyenne, consiste en un mur aveugle; une extension du mur aveugle en mitoyenneté sert à privatiser les terrasses situées à l'arrière.

Les deux maisons ont un plan rectangulaire identique de 6,69 mètres sur 9,99 mètres, comportent des toitures à versants et leur hauteur sous corniche est de 5,10 mètres. Le volume de gauche présente une hauteur sous faîte de 8,85 mètres.

La demande contient plusieurs demandes d'écarts par rapport au permis d'urbanisation en ce qui concerne le front de bâtisse, la zone de bâtisse, les pignons aveugles, les matériaux de construction, les corniches, les clôtures mitoyennes.

La justification de la demande d'écarts contient notamment le passage suivant :

« Par la création de deux maisons et la division de la parcelle, il en résulte la création d'une nouvelle limite parcellaire. La première maison étant construite sur la mitoyenneté, il en résulte la réalisation d'une façade aveugle. La seconde maison étant implantée sur la nouvelle limite parcellaire, un nouveau mur aveugle a dû être créé. Chaque habitation possède donc une façade sans ouverture ».

La demande de permis d'urbanisme est accompagnée notamment d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; celle-ci renseigne une durée approximative de chantier de 18 mois.

5. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 17 mai 2019.

6. En sa séance du 16 mai 2019, le collège communal décide d'organiser une annonce de projet.

À cette occasion, le requérant et Anita Gerday introduisent une réclamation dénonçant principalement la construction de deux maisons sur le lot ainsi que le non-respect de la distance latérale minimale de recul.

7. Les avis suivants sont donnés au sujet de la demande de permis :
- avis défavorable de RESA du 29 mai 2019;
- avis favorable de la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE) du 6 juin 2019;
- avis favorable de l'association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes (AIDE) du 3 juin 2019.

8. Le 27 mai 2019, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) émet un avis favorable, estimant notamment que l'intérêt collectif traduit par la plus-value du projet résultant de la structuration du carrefour que la demande propose et la densité judicieuse en centre du village prévalent sur une potentielle perte de luminosité dans l'habitation voisine.

9. Le 27 juin 2019, le collège communal émet un avis favorable sous réserve :
- de décaler le projet de 68 centimètres vers la ruelle des Messes (jusqu'à la limite de propriété) et de réduire la largeur du car-port entre les deux habitations afin de dégager un passage latéral d'environ un mètre le long de la limite de propriété du voisin direct rue Mont Sainte-Aldegonde;
- que les élévations orientées vers les voiries communales soient en pierre, au moins partiellement.

10. Des plans modificatifs sont déposés le 24 juillet 2019.

Le récépissé contient le *nota bene* suivant : « Le demandeur introduit son dossier dans la procédure "permis d'urbanisme de constructions groupées"; un examen du dossier permettra de voir s'il s'agit bien de cette procédure ».

Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 25 juillet 2019 relativement au projet modifié.

11. Le collège communal émet un avis favorable le 1er août 2019.

12. Le 8 août 2019, le fonctionnaire délégué transmet un avis défavorable; cet avis, reproduit dans la décision attaquée, se lit comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code).

Vu le livre 1er du Code de l'environnement

Considérant que KARAM IMMO SPRL (Pascal FOSSION) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue Mont Sainte Aldegonde, 4577 MODAVE cadastré MODAVE 2 DIV Section B N°377 F 2 et avant pour objet : La construction de deux habitations et d'un volume de liaison (car-port);

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 17/05/2019;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 05/07/2019;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des 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.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'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 sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1er 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, qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy - Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981;

Il se situe également le long d'un cours d'eau non navigable sans catégorie et est soumis au permis d'urbanisation 331/2 non périmé.

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code;

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 03/06/2019 au 25/06/2019;

Considérant que la réclamation a été introduite lors de cette annonce de projet;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- la densité du nombre de logement(s) et la non-adéquation avec les prescriptions initiales du permis d'urbanisation.

- le non-respect de la zone libre latérale de trois mètres par rapport à la propriété voisine et contigüe;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable conditionnel en date du 27/05/2019;

Considérant que l'avis de l'AIDE - Association Intercommunale pour le Démergement et l'Epuration des communes de la province de Liège sollicité en date du 17/05/2019 et transmis en date du 07/06/2019 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la CILE sollicité en date du 17/05/2019 et transmis en date du 13/06/2019 est favorable;

Considérant que l'avis de NETHYS - RESA, sollicité en date du 17/05/2019 et transmis en date du 12/06/2019 est défavorable;

Considérant que l'avis de BELGACOM MOBILE (PROXIMUS SA), sollicité en date du 17/05/2019 est réputé favorable par défaut;

Vu les plans (3 feuilles) du 15 mars 2019 et immatriculés en nos services en date du 20 mai 2019.

Considérant le reportage photographique en notre possession.

Considérant l'annexe 4 du CoDT et plus spécifiquement les cadres 02, 06 et 07

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre du permis d'urbanisation n° 2 de VIERSET-BARSE octroyé en date du 05 février 1965.

Vu l'analyse et l'avis favorable conditionnel émis par le Collège communal dans son rapport en séance du 27 juin 2019; rapport qui développe et précise :

Considérant que la densité proposée est parfaitement cohérente avec le cadre bâti d'une part et avec la situation du bien en centre de village, d'autre part;

Considérant que le permis d'urbanisation a été octroyé en 1965; que les objectifs visés à cette époque ne correspondent plus aux objectifs régionaux actuels d'aménagement du territoire décrits, entre autres, dans le projet de SDT;

Considérant que le non-respect de la zone de construction prévue au permis d'urbanisation se justifie par le programme et la densité proposés;

Considérant l'articulation proposée entre les deux maisons; que cette articulation est intéressante au vu de l'implantation particulière du bien au croisement de deux voiries communales;

Considérant qu'il est judicieux d'orienter distinctement les maisons; comme proposé dans les documents transmis;

Considérant qu'un permis d'urbanisation approuvé en 1965 peut être considéré comme étant en "décalage" avec les références actuelles; attendu, toutefois, que celui-ci n'étant pas périmé, il conserve ses valeurs réglementaires initiales.

Considérant, dès lors, qu'il n'y a pas lieu de déstructurer les prescriptions établies.

Vu que la parcelle de par sa configuration et sa superficie est appropriée pour l'aménagement et la conception d'un seul logement; attendu que le second logement densifie de manière inappropriée la zone d'habitat à caractère traditionnel et rural.

Considérant que le volume car-port, liaisonnant les deux bâtiments, engendre l'implantation d'une maison sur la limite mitoyenne : que cette conception est dommageable pour la bonne intégration et compatibilité avec le bâtiment voisin : perte significative de luminosité, suppression de la vue sur l'espace extérieur, ...

Vu le nouvel envoi postal de l'Administration Communale et immatriculés en nos services en date du 26 juillet 2019.

Attendu que les documents visent des plans modifiés (3 feuilles) immatriculés en nos services en date du 26 juillet 2019; attendu que:
- les documents reçus ne renseignent aucun descriptif quant à (aux) la modification(s).
- la feuille 1/3 montre que le bâtiment sis sur la mitoyenneté a été déplacé d'un mètre en s'écartant de ladite mitoyenneté.

Considérant le nouveau rapport du Collège communal en séance du 01 août 2019 et immatriculé en nos services en date du 06 août 2019.

Considérant que ce concept n'accorde toujours pas de plus-value pour le projet (occupation du sol, respect du voisinage, ...)

En conséquence, dans l'état actuel du dossier tel que projeté, je ne puis émettre qu'un avis défavorable sur la demande de permis visant la construction de deux habitations (lot n° 3) ».

13. Le 29 août 2019, le collège communal délivre à la S.P.R.L. Karam Immo le permis que celle-ci sollicitait en vue de construire deux maisons sur la parcelle n° 377f2. Le requérant a introduit à l'encontre de cette décision une demande de suspension et un recours en annulation référencé A. 229.613/XIII-8824. La demande de suspension a été rejetée par un arrêt n° 247.334 du 26 mars 2020, l'acte ayant fait l'objet d'une décision de retrait du collège communal le 17 février 2020.

14. Le 12 mars 2020, le collège communal délivre à la S.P.R.L. Karam Immo un nouveau permis. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme suit:

« […]

Vu les articles D.IV.40 et R.IV.40-2 du Code;

Considérant qu'en application des articles précités du Code, une annonce de projet a été affichée du 03 juin 2019 au 25 juin 2019 ;

Considérant que les réclamations et observations pouvaient être adressées au Collège communal du 10 juin 2019 au 25 juin 2019 ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que les éléments principaux soulevés dans la réclamation sont les suivants:
- construction de deux habitations alors que le permis d'urbanisation prévoit la construction d'habitation de type villa ou bungalow;
- non-respect de la zone libre latérale de 3 mètres par rapport à la propriété voisine, ce qui induirait une perte de clarté et un risque accru de problèmes d'humidité dans la construction voisine;

Considérant que la densité proposée est parfaitement cohérente avec le cadre bâti, d'une part, et avec la situation du bien en centre de village, d'autre part;

Considérant également que les prescriptions du permis d'urbanisation ne limitent pas le nombre de construction d'habitation par lot;

Considérant que le non-respect de la zone de construction prévue au permis d'urbanisation se justifie par le programme et la densité proposés, considérés comme acceptables et pertinents par le Collège communal;

Considérant de plus que le projet tel que proposé ne compromet pas, a priori, les objectifs du permis d'urbanisation; que cette question sera examinée plus précisément ci-après;

Considérant que les services et la commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Proximus - Advanced Network Services : Construction d'habitations neuves; que son avis sollicité en date du 17 mai 2019 est réputé favorable par défaut;

- AIDE - Gestion opérationnelle des réseaux - Service aux communes : construction de nouvelles habitations; que son avis sollicité en date du 17 mai 2019 et transmis en date du 07 juin 2019 est favorable conditionnel, lequel est libellé et motivé comme suit : […]

- CILE : construction de nouvelles habitations; que son avis sollicité en date du 17 mai 2019 et transmis en date du 13 juin 2019 est favorable, lequel est libellé et motivé comme suit : […]

- NETHYS - RESA : Construction d'habitations neuves; que son avis sollicité en date du 17 mai 2019 et transmis en date du 12 juin 2019 est défavorable, lequel est libellé et motivé comme suit : […]

- Commission Consultative en Aménagement du Territoire et de Mobilité : Construction de nouvelles habitations; réunie en date du 27 mai 2019, que son avis est formulé comme suit :

" Le projet consiste en la construction de deux habitations en zone d'habitat à caractère rural dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ne prévoyant qu'une habitation par lot.
Le projet s'écarte des prescriptions du permis d'urbanisation.
Les membres considèrent que la densité proposée est cohérente avec un projet en centre de village. Le programme s'intègre parfaitement au contexte.

Le projet prévoit la création de 2 places de stationnement par logement, ce qui est parfait.
La proximité immédiate entre l'habitation de gauche (côté rue Mont Sainte-Aldegonde) avec la propriété voisine est à l'origine d'un débat au sein des membres de la Commission.
Certains soulignent la perte de luminosité au niveau du rez-de-chaussée de l'habitation voisine. Toutefois, la Commission conclut que l'intérêt collectif traduit par la plus-value de projet de par la structuration du carrefour que la demande propose et la densité judicieuse en centre du village prévalent sur une potentielle perte de luminosité dans l'habitation voisine.
Par ailleurs, le bien est repris en zone de protection 1 dans la charte urbanistique.
D'un point de vue esthétique, les membres soulèvent l'absence de pierre dans le projet, ce qui est non conforme aux prescriptions de la charte.
La Commission préconise donc la mise en œuvre de moellons issus d'une carrière locale pour les élévations à rue (au minimum), combinés éventuellement avec des panneaux type trespa, du bardage en bois ou une brique pour les autres élévations.
Pour finir, les membres indiquent qu'il est judicieux d'imposer que la végétalisation du projet soit réalisée dans un délai raisonnable et de repenser le carport proposé en élévation avant car il définit une ligne de force dans la lecture du projet.
Pour conclure, la commission émet un avis favorable conditionnel à l'unanimité sur la demande de permis d'urbanisme sous réserve de revoir les matériaux proposés pour les élévations, d'une part, et d'être attentif à la lecture du projet avec la ligne de force constituée par le carport prévu en élévation avant, d'autre part ";

Vu les plans modificatifs déposés à l'administration communale en date du 24 juillet 2019; que l'autorité a marqué son accord sur le dépôt des plans modificatifs;

Considérant que la modification d'implantation proposée dans les plans modificatifs se rattache directement à la réclamation introduite dans le cadre de l'annonce de projet et que la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles; que par conséquent les plans modificatifs ne sont pas soumis à de nouvelles mesures de publicité ni à l'avis des services et commissions consultés antérieurement au dépôt des plans modificatifs;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 05 août 2019 est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit : […]

Vu le permis d'urbanisme octroyé à KARAM IMMO sprl représentée par Monsieur Pascal FOSSION […] en séance du 29 août 2019 pour la construction de deux maisons, sur une parcelle sise à 4577 Modave, Rue Mont Sainte Aldegonde, cadastrée 2ème division, Vierset-Barse, section B, n° 377F2;

Considérant que la décision a été transmise simultanément au demandeur et au Fonctionnaire délégué le 3 septembre 2019 ;

Considérant que par un courrier daté du 18 décembre 2019, le Greffe du Conseil d'Etat a notifié à la Commune de MODAVE une requête en annulation avec demande de suspension introduite par Monsieur Jean THIRY à l'encontre du permis d'urbanisme susvisé octroyé en date du 29 août 2019 ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine 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 [lire D.65] du Code wallon de l'environnement, et compte tenu des critères visés à l'article D.66 [lire D.62] du Code de l'Environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

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

En vertu de l'article D.68 [lire D.65] du Code de l'environnement, compte tenu des critères visés à l'article D 66 [lire (D.62] du Code de l'Environnement et compte tenu des critères visés à l'annexe III du Code de l'Environnement, le Collège communal (ou la personne déléguée par celui-ci) considère que la demande ne nécessite pas d'étude d'incidences pour les motifs suivants:

Au vu de l'objet de la demande (la construction de deux maisons), de la notice d'évaluation sur les incidences environnementales et des plans annexés à la demande, ce projet n'aura pas d'incidences probable directe et indirecte notamment sur la population et la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, le paysage ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Au vu de l'analyse de ses caractéristiques, de sa localisation (Rue Mont Sainte Aldegonde à 4577 MODAVE) et de ses impacts potentiels, ce projet n'aura pas d'incidences notables probables sur l'environnement.

En effet, la dimension du projet et sa conception d'ensemble (superficie d'occupation au sol et plancher classique pour ce type de programme), le cumul avec d'autres projets existants ou approuvés (pas d'autres projets connus, la plupart des terrains avoisinants étant déjà bâtis), l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité (consommation liée aux impétrants - utilisation habituelle), la production de déchets (occupation mono-familiale double - production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées), le risque d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques (risque minime d'accidents), les risques pour la santé humaine, dus, par exemple, è la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique (risques minimes), l'utilisation existante et approuvée des terres (prairie), la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé), la disponibilité (terrain situé en zone urbanisable eu plan de secteur), la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (situation actuelle faiblement modifiée), la capacité de charge de l'environnement naturel en tenant compte des zones humides (non concerné par la demande), des forêts (non concerné par la demande), des réserves et parcs naturels (non concerné par la demande), des zones Natura 2000 (non concerné par la demande), des zones à fortes densité de population (non concerné par la demande), des paysages et sites importants du point de vue historique (la demande n'est pas située dans un périmètre protégé en matière de patrimoine), culturel (non concerné par la demande) ou archéologique (non concerné par la demande), l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée (densité cohérente par rapport au parcellaire existant à proximité - incidence locale rayon 200 mètres), la nature de l'impact (la construction de deux maisons), la nature transfrontalière de l'impact (aucune incidence transfrontalière directe), l'intensité et la complexité de l'impact (incidence marginale et d'approche peu complexe), la probabilité de l'impact (faible), le début de l'impact (Impossible à déterminer), sa durée (le permis est valable pendant 5 ans, sauf prorogation éventuelle de deux ans ou phasage), sa fréquence (constante), et sa réversibilité (remise en état possible), le cumul de l'impact avec celui d'autres

projets existants ou approuvés (les impacts du projet sont similaires à ceux déjà existants des projets existants ou approuvés à proximité), la possibilité de réduire l'impact de manière efficace (avérée en fonction des éléments repris ci-dessus), permettent de conclure que ledit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement;

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre du permis d'urbanisation n° VIERSET-BARSE-2 octroyé en date du 05 février 1965 ;

Vu l'article D.VIII.6 du Code relatif aux demandes de permis d'urbanisme, de permis d'urbanisation et de certificats d'urbanisme soumises à une annonce de projet;

Vu l'article D.I.16,§1, relatif aux mesures particulières de publicité, lesquelles sont suspendues du 16 juillet au 15 août et du 24 décembre au 1er janvier;

Considérant que la Commune de MODAVE a déposé une note d'observations en date du 3 janvier 2020 ;

Considérant que Monsieur le Premier Auditeur chef de section Michel QUINTIN a rédigé son rapport en cette affaire en date du 4 février 2020 ;

Qu'Il estimait, prima facie, que le deuxième moyen d'annulation soulevé par Monsieur THIRY à l'encontre de l'acte attaqué était sérieux; que ce moyen a trait aux écarts du permis d'urbanisme querellé par rapport au permis d'urbanisation;

Qu'il considère que la question de la compatibilité du projet avec les objectifs du lotissement aurait mérité un examen plus attentif et, partant, une motivation complémentaire; qu'en l'absence de la motivation requise, la délivrance du permis sollicité, de surcroît sur ravis contraire du Fonctionnaire délégué, ne respecterait pas le prescrit de l'article D.lV.5 du code du développement territorial;

Vu la délibération de retrait du permis litigieux en date du 17 février 2020 pour prévenir l'annulation ou la suspension éventuelle du permis octroyé;

Considérant que conformément à l'article D.IV.91 du Code, le Collège communal doit envoyer sa nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait;

Considérant qu'il importe avant tout de constater que la présente demande ne porte pas sur la création d'un lot supplémentaire au sens de l'article D.IV.94 du CoDT mais sur la construction de deux habitations à l'intérieur du lot n°3 ;

Considérant en effet que la présente demande porte sur une construction groupée telle que visée à l'article D.IV.1, § 1er, alinéa 2 du CoDT ; qu'il n'est pas question de la division d'un lot non bâti au moyen d'un acte translatif de droit réel conformément à l'article D.IV.2, §1er, du CoDT ;

Considérant que le permis d'urbanisation ne doit dès lors pas faire l’objet d'une modification préalable au traitement de la présente demande de permis d’urbanisme ;

Considérant qu'au terme d'un examen prima facie, Monsieur le Premier Auditeur chef de section, Michel QUINTIN, rejoignait cette analyse dans son rapport du 4 février 2020 ;

Vu la Charte urbanistique communale adoptée en date du 7 novembre 2018 ;

Considérant le cadre bâti et non bâti;

Considérant que le projet consiste en la construction de deux maisons d'habitation;

Considérant que ce programme et cette densité sont cohérents avec le contexte dans lequel il s'inscrit;

Considérant que l'articulation proposée entre les deux maisons d'habitation est intéressante au vu de l'implantation particulière du bien au croisement de deux voiries communales;

Considérant qu'il est judicieux d'orienter distinctement les maisons comme proposé dans les documents transmis;

Considérant que la charte urbanistique prévoit l'utilisation d'une brique rouge, éventuellement enduite et/ou combinée avec un parement en bardage bois, combinée avec un sous-bassement en moellons;

Considérant dès lors que l'utilisation de matériaux de teinte grise est préférée;

Considérant la proximité immédiate entre l'habitation de gauche (côté rue Mont Sainte Aldegonde) avec la propriété voisine; que cette proximité se justifie par le programme et la densité proposée, considérés comme acceptables pour l'endroit considéré; que cette proximité n'apparaît pas être de nature à causer un trouble anormal de voisinage;

Considérant par ailleurs que les plans modificatifs introduits en date du 24 juillet 2019 prévoient une distance d'un mètre avec la limite de propriété du réclamant; que cette modification d'implantation répond à une partie des remarques soulevées par le Collège communal dans son rapport du 27 juin 2019;

Considérant par ailleurs l'implantation au maximum au Nord de l'habitation de gauche; que cette implantation, en plus d'un recul d'un mètre par rapport à la limite de propriété, permet de limiter la perte de luminosité et de vue sur l'espace extérieur pour le bâtiment voisin;

Considérant que la demande de permis s'écarte du contenu à valeur indicative du guide communal d’urbanisme pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- construction hors de la zone de bâtisse et empiètements dans la zone de cours et jardins ;
- non-construction de la façade principale sur la ligne de bâtisse;
- construction de deux maisons liaisonnées par un volume de type carport ;
- élévation de pignons aveugles ;
- matériaux des façades ; sur ce point, le permis attaqué fait prévaloir la charte urbanistique de la commune de Modave sur le permis d’urbanisation ;
- les corniches et saillies de toit ;
- composition des clôtures mitoyennes ;

Considérant que, conformément à l'article D.IV.5 du Code, un permis d'urbanisme peut s'écarter des indications du schéma de développement communal moyennant une motivation démontrant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation et contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Que le commentaire des articles du décret portant l'article D.IV.5 du CoDT précise notamment à propos de cette disposition que: « Dans son avis du 30 juin 2015, le Conseil d'Etat précise que « tout écart ou toute dérogation implique, par nature une justification pour tenir compte des spécificités, selon le cas du territoire ou du projet» ;

Que la disposition ne reprend pas cette motivation spécifique peur les écarts en vue de conforter la volonté exprimée par le législateur dans le cadre du décret du 24 avril 2014 de favoriser un urbanisme pragmatique permettant de concrétiser plus rapidement les projets urbanistiques ce qui explique le principe adopté de conférer une plus grande souplesse aux outils à valeur indicatif par rapport aux outils à valeur réglementaire;

Que la volonté est également de bien distinguer les conditions d'écart des conditions relatives au régime de la dérogation qui sont par nature plus strictes; que force est de constater que la distinction était en effet ténue dans le texte du décret du 24 avril 2014; que, dans le cadre de l'examen d'écart, l'autorité doit s'en tenir strictement à la vérification des conditions visées par l'article D.IV.5 du Code;

Considérant que le Collège communal tient dès lors à examiner la pertinence des écarts identifiés;

Considérant avant toute chose qu'il convient d'observer que la SPRL KARAM IMMO a identifié et motivé adéquatement les écarts aux prescriptions du permis d'urbanisation; qu'il convient de s'en référer à l'annexe 4 qui liste et motive les écarts dont question;

Considérant dans un premier temps que le projet ne peut compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation;

Qu'à cet égard, il y a lieu de distinguer les prescriptions du permis d'urbanisation de ses objectifs;

Considérant que les objectifs du permis d'urbanisation " VIERSET-BARSE-2 " octroyé en date du 05 février 1965 n'ont pas été rédigés de façon formelle ou aisément identifiable; qu'il convient donc de retracer ces objectifs sur base des prescriptions édictées;

Considérant que l'analyse des documents conduit le Collège communal à conclure que les objectifs dudit permis d'urbanisation consistent en l'urbanisation d'un terrain situé au cœur du village de Vierset, à proximité de services, par l'érection d'habitations et éventuellement de bâtiments commerciaux d'un gabarit d'un étage maximum;

Considérant que le permis d'urbanisation prévoit ainsi la construction, en principe, d'habitations de type villa ou de bungalow, d'un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée, ne comportant pas de pignons aveugles, à l'intérieur de zones de bâtisses entourées de zones de cours et jardins; que ces prescriptions témoignent d'un objectif visant à urbaniser un terrain par le biais de maisons d'habitations de 4 façades en assurant une cohérence ainsi qu'une intégration dans le cadre bâti et non bâti existant;

Considérant que les prescriptions du permis d'urbanisation ne prévoient pas que les lots soient destinés à la construction d'un logement unique ou d'habitation de type unifamilial; qu'il convient à cet effet de constater que les zones réservées à la construction diffèrent de lot en lot; que par exemple, la zone réservée aux constructions du lot 3 est double par rapport à celle du lot 2 ;

Considérant qu'il ne peut donc être déduit desdites prescriptions que l'objectif du permis d'urbanisation était de ne viser que l'implantation d'un seul immeuble par lot;

Considérant que lesdites prescriptions ne prévoient pas de densité spécifique, ni par lot, ni à l'échelle du périmètre du permis d'urbanisation;

Considérant que les prescriptions ne limitent en aucun cas l'urbanisation des lots à la construction d'un bâtiment unique;

Considérant qu'il convient en l'espèce d'examiner si les demandes d'écart sont de nature à compromettre les objectifs du permis d'urbanisation, tels qu'identifiés ci-avant;

Considérant que les deux habitations projetées ne sont pas sensu stricto mitoyennes mais qu'elles présentent toutes deux 4 façades et sont liaisonnées par un volume de type carport;

Que la zone réservée aux constructions du lot 3 est double par rapport à celle du lot 2;

Considérant que le lot 3 est particulier de par sa localisation au croisement de deux voiries et par les prescriptions du permis d'urbanisation prévoyant qu'on puisse y ériger un bâtiment commercial (magasin); qu'il convient donc de réserver un traitement spécifique à ce lot, à l'instar du permis d'urbanisation lui-même qui fixe des prescriptions quelque peu différentes des autres lots au regard de sa localisation, notamment par rapport aux voiries;

Considérant par ailleurs que la densité proposée est parfaitement cohérente avec le cadre bâti, d'une part, et avec la situation du bien en centre de village, d'autre part;

Considérant qu'en ce qui concerne les écarts portant sur l'esthétique et la matérialité du projet, le Collège communal fait prévaloir la charte urbanistique de la Commune de Modave qui est en l'espèce strictement respectée;

Considérant que les clôtures mitoyennes avec les autres propriétés devront être réalisées conformément aux prescriptions du permis d'urbanisation en accord avec les différents propriétaires; qu'à cet égard le permis d'urbanisation sera strictement respecté; que concernant les clôtures entre les deux maisons d'habitation du présent projet, il n'y a pas lieu d'imposer l'érection de clôtures mitoyennes conformes aux prescriptions, notamment au regard de la configuration du carport commun qui assure la liaison entre les deux volumes principaux; que la séparation du carport sera réalisée avec un soubassement en pierres et un bardage bois à claire voie; que côté jardin, une haie vive sera plantée; que ces propositions sont pertinentes;

Considérant que les écarts principaux portent sur le non-respect de la zone de bâtisse et sur la réalisation de pignons aveugles;

Considérant que l'implantation prévue maintien des accès extérieurs individuels à chacune des habitations vers les jardins et permet de matérialiser une articulation harmonieuse et présentant une unité de conception à l'angle de deux voiries;

Considérant que le non-respect de la zone de construction prévue au permis d'urbanisation se justifie par le programme et la densité proposés; que ces derniers ne s'écartent pas des prescriptions du permis d'urbanisation;

Considérant que les zones réservées aux constructions ne consistent pas en un objectif du permis d'urbanisation mais sont une prescription permettant de guider l'auteur de projet vers un projet répondant aux objectifs du permis d'urbanisation;

Considérant que l'objectif du permis d'urbanisation consiste à urbaniser des parcelles sises en centre de village par une proposition architecturale et

urbanistique adéquate; que ledit projet est une proposition répondant à la fois aux objectifs du permis d'urbanisation tels qu'identifiés ci-avant et aux caractéristiques intrinsèques de la parcelle en s'appuyant sur les prescrits de la charte urbanistique en termes de matérialité;

Considérant en ce sens qu'après un examen attentif, le Collège communal conclut que le projet est tout à fait compatible avec les objectifs du permis d'urbanisation et contribue largement et justement à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis;

Considérant en outre que, conformément à l'article D.IV.5 du Code, le projet doit contribuer à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis;

Considérant que le bâti sis en face, de l'autre côté de la rue Mont Saint Aldegonde est caractérisé par des habitations mitoyennes constituant un front bâti quasi-continu;

Considérant que le côté opposé de la Ruelle des Messes est urbanisé par un ensemble bâti compact et constitué de plusieurs unités de logement;

Considérant par ailleurs que la division du projet en deux maisons distinctes permet de créer une typologie et une densité de bâti cohérentes avec le contexte tout en garantissant une utilisation parcimonieuse du sol en densifiant un centre de village, à proximité immédiate des services;

Considérant que l'enjeu majeur - et essentiel - de la parcelle concernée par la demande est d'aménager le carrefour entre deux voiries;

Considérant que le projet tel que présenté propose une réponse intéressante et adéquate à cet enjeu;

Considérant que les deux habitations présentent des gouttières implantées au ras de la maçonnerie, sans débordement de toiture; que les constructions voisines ne présentent pas toutes pareil débordement; que l'évolution de l'architecture justifie cet écart qui s'accordera avec le contexte bâti sis à proximité; que cet écart peut être accepté;

Vu les matériaux de parement (Wienerberger : Terca - Agora Gris Argenté) et toiture usités pour le présent projet;

Que le Collège communal ne peut qu'apprécier l'effort d'harmonisation des matériaux qui, incontestablement, rencontre les conditions prévues par l'article D.IV.5 du Code puisque l'ensemble immobilier dans son entièreté disposera de matériaux cohérents, ce qui permet de renforcer le cadre bâti et non bâti puisque la visualisation - homogène - du paysage n'en sera qu'améliorée;

Considérant qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, les écarts sollicités peuvent dès lors être considérés comme étant sans incidence négative sur la bonne intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti; qu'ils sont par conséquent jugés acceptables;

Considérant le réseau de canalisation d'eau de pluie existant;

Considérant la configuration du bien et le réseau hydrographique;

Considérant qu'il est recommandé, dans la mesure du possible, d'infiltrer les eaux sur le bien;

[…] ».

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. Karam Immo, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Extrême urgence

VI.1. Thèses des parties

A. Le requérant

Le requérant fait état d'un courrier émanant du bénéficiaire du permis et lui annonçant que le chantier recommencera le 12 mai. Il affirme que le préjudice qu'il décrit risque d'être accompli avant que l'instruction normale d'une demande de suspension selon la procédure ordinaire ne soit terminée.

Il estime également avoir fait diligence pour les raisons suivantes:

- Dès l'origine, le fonctionnaire délégué a émis un avis négatif sur le projet. L'article D.IV.62 du CoDT lui octroie un pouvoir de suspension et l'article D.IV.77 du même Code dit pour droit qu'aussi longtemps que le permis n'est pas définitif au sens du Code (hors recours extraordinaire) il n'est pas un droit acquis, celui-ci n'est donc pas exécutoire. Dès lors, aussi longtemps que dure le délai de suspension du fonctionnaire délégué, il n'existe en théorie pas de risque en droit de voir démarrer légalement la construction. Compte tenu des différents délais et prolongations, le permis n'est pas légalement exécutoire avant le 1er juin.
- Il a interpellé le fonctionnaire délégué le 8 avril pour savoir s'il allait mettre en œuvre son pouvoir de suspension de l'acte attaqué; il a renouvelé son interpellation le 23 avril 2020.
- Il a appris par un mail de l'assistant du fonctionnaire délégué le 20 avril que celui-ci ne comptait pas exercer son droit.

- Par un courrier du 1er mai du bénéficiaire du permis celui-ci a communiqué qu'il allait commencer les travaux.

Il soutient que l'extrême urgence vient du comportement à la fois du fonctionnaire délégué et du destinataire de l'autorisation qui sont connus depuis un très bref délai et ce, *a fortiori*, en période de confinement.

B. La note d'observations de la partie adverse

La partie adverse reproche au requérant de ne pas avoir introduit une demande de suspension d'extrême urgence à l'encontre du permis d'urbanisme délivré le 29 août 2019 alors qu'il était conscient de l'existence de cet acte au plus tard le 8 octobre 2019, date à laquelle il est établi que des chaises avaient été placées sur le terrain. Elle estime que seule l'introduction d'une demande de suspension en extrême urgence à l'encontre du premier permis d'urbanisme aurait été susceptible de sortir un effet utile en l'espèce.

C. La note d'audience du requérant

Le requérant réplique qu'au sujet du premier permis, il avait invité le bénéficiaire de celui-ci à arrêter les travaux, que ces travaux ont été arrêtés et que la demande de suspension ordinaire avait été introduite dès la découverte du chantier. Il allègue que dans la présente cause la partie intervenante a au contraire signifié sa volonté de reprendre le chantier et que le risque de préjudice est donc incompatible avec le délai de traitement d'une demande de suspension simple ou *a fortiori* d'une requête en annulation.

Il soutient que les conditions de la suspension doivent être examinées relativement à l'acte attaqué lui-même et non relativement à un acte antérieur *a fortiori* quand celui-ci a été retiré.

VI.2. Examen

Le permis d'urbanisme attaqué a été notifié au requérant le 17 mars 2020. Le 1er mai 2020, l'avocat du requérant a été avisé de l'intention du bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué de « commencer les travaux » le 12 mai 2020. La requête en suspension d'extrême urgence a été introduite le 7 mai 2020.

Ces éléments suffisent à établir l'extrême urgence sans que l'on puisse reprocher au requérant un manque de diligence.

Par ailleurs, il ressort des photographies que communique la partie adverse que les travaux sont actuellement au stade des fondations. Par conséquent, compte tenu de la nature des travaux, il apparaît qu'une demande de suspension selon la procédure ordinaire ne peut suffire à empêcher la réalisation des dommages craints avant son issue. En outre, il ne peut être conclu que la présente procédure en suspension d'extrême urgence est dépourvue d'effet utile à défaut pour le requérant d'avoir formé une demande de suspension selon la procédure de l'extrême urgence à l'encontre du permis d'urbanisme délivré le 29 août 2019.

La requête en suspension selon la procédure d'extrême urgence est recevable.

VII. Condition de l'exigence d'un moyen sérieux

VII.1. Premier moyen - Thèses des parties

A. Le requérant

Le premier moyen dénonce la violation des articles D.IV.2, D.IV.4, D.IV.28 et D.IV.94 du Code wallon du Développement territorial (CoDT), l'erreur manifeste d'appréciation, la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce compris son article 3, ainsi que celle du permis de lotir (permis d'urbanisation actuellement), adopté le 5 février 1965:

- en ce que, première branche, l'acte attaqué autorise la création d'un lot supplémentaire ou à tout le moins modifie de manière substantielle les conditions du lotissement originaire et ne respecte pas les objectifs d'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour la partie du territoire concernée;

- alors que la combinaison des articles du CoDT visés au moyen impose, préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme, une modification du permis d'urbanisation;

- en ce que, deuxième branche, l'auteur de l'acte a considéré pouvoir délivrer le permis d'urbanisme sans modification antérieure du permis d'urbanisation;

- alors qu'il résulte de la première branche qu'il était tenu de réaliser cette opération préalable;

- et que dès lors, ne le faisant pas, le collège a commis une erreur manifeste d'appréciation;

- en en ce que, troisième branche, l'acte attaqué ne contient aucune motivation adéquate justifiant de l'absence d'une procédure préalable de modification du permis d'urbanisation;

- alors que par application des dispositions visées au moyen, parmi lesquelles l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991, il appartenait à l'administration d'exprimer les raisons pour lesquelles elle estimait ne pas devoir refuser l'autorisation dans l'attente d'une modification du permis d'urbanisation et qu'en conséquence, en ne le faisant pas, la partie adverse a méconnu les dispositions reprises au moyen, parmi lesquelles la loi du 29 juillet 1991.

Dans les développements de la première branche de son moyen, le requérant entend souligner les conséquences qu'emporte le permis d'urbanisme contesté :

- la division d'un lot en deux lots ou à tout le moins la construction de deux habitations distinctes sur un lot à l'origine unifamilial;

- un déplacement des zones capables impliquant la suppression d'un recul entre une des deux habitations à construire et son propre lot; ainsi, un rapprochement des immeubles à construire à un mètre de la limite séparative des deux fonds est autorisé alors qu'à l'origine, la zone capable était située à 12 mètres de cette limite séparative;

- un profond remodelage de la proportion entre les zones capables et les zones de cours et jardins et une perte significative de ces dernières tant en proportion qu'en surface effective;

- une atteinte aux principes mêmes de configuration des bâtiments admissibles : de bungalow ou villa, l'on passe à des maisons mitoyennes d'autre configuration, comprenant un grand mur aveugle;

- une dérogation totale à la règle concernant le positionnement et le type du garage.

Il en déduit que le projet modifie intrinsèquement l'aspect des lots, la philosophie de l'autorisation de lotir antérieure et toutes ses caractéristiques et qu'au regard de la multiplicité de ces « écarts » et de leurs caractères fondamentaux, l'autorisation attaquée ne respecte pas les objectifs d'aménagement du territoire et

d’urbanisme pour la partie du territoire concernée, en ce compris leur expression graphique, tels qu'ils ont été exprimés lors de l'adoption du permis de lotir.

Il conclut que, comme il s’agit d’un permis d’urbanisme qui autorise une division (la division étant déjà préparée par le géomètre) et la création d’un lot complémentaire, l’acte attaqué et son instruction ne pouvaient pas intervenir avant que le permis d’urbanisation soit modifié, si cela était possible. Il ajoute que, quand bien même, *quod non*, s'il fallait considérer qu’il n’y a pas à ce stade de création d’un lot complémentaire dans les faits mais un projet de construction de maisons mitoyennes sur un seul lot (sans division et donc constitution d’une copropriété via un permis d’habitations groupées), il faudrait alors constater que le changement d’affectation du lot d’unifamilial à plurifamilial, le déplacement des zones capables avec toutes leurs conséquences reprises ci-avant, le profond remodelage entre les zones capables et de cours et jardins, l’atteinte aux principes même de configuration des bâtiments admissibles (bungalow ou villa l’on passe à maison mitoyenne), la nouvelle configuration comprenant un grand mur aveugle, touchent à une multitude de prescriptions et que cela implique une atteinte aux données essentielles ayant présidés à l’adoption du permis et donc aux « objectifs d’aménagement du territoire et d’urbanisme pour la partie du territoire concerné, en ce compris leur expression graphique ». Il souligne que c’est d’ailleurs en ce sens qu’était rédigé l’avis négatif du fonctionnaire délégué.

Les développements de la deuxième branche paraphrasent le libellé du moyen en cette branche.

Dans la troisième branche, le requérant critique certains considérants de l'acte attaqué, estimant qu'ils ne permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur a considéré que le projet respectait « les objectifs d’aménagement du territoire et d’urbanisme pour la partie du territoire concerné, en ce compris leur expression graphique ».

Il soutient que, d’une part, la motivation ne concerne que la question de l’absence de division en lots et non la réalisation d’acte et travaux sous la seule réserve d’une référence générale à une Charte urbanistique. Sur ce point, il estime qu’une charte urbanistique sans aucun fondement légal ne peut fixer ce type d’objectifs en contradictions avec les prescriptions d’un ancien lotissement (adoptées après enquête publique et ayant jusqu’il y a peu valeur règlementaire) et être une justification utile et adéquate du fait qu’une modification du permis de lotir n’est pas nécessaire. Il conclut que l’acte ne répond pas sur ce point aux obligations de motivation imposées par la loi du 29 juillet 1991, précitée.

B. La partie adverse

A propos de la première branche, la partie adverse répond que l'acte attaqué n'autorise pas la division du lot n° 3 en deux lots distincts mais délivre un permis d'urbanisme pour des constructions groupées, « à éventuellement diviser ultérieurement, sans qu'un permis d'urbanisation ou une modification du permis d'urbanisation ne soient requis au préalable ».

Elle objecte à la deuxième branche que l'acte attaqué respecte les objectifs essentiels du permis d'urbanisation et que les écarts par rapport à celui-ci sont motivés dans la demande de permis et dans l'acte attaqué. Elle renvoie pour le surplus aux développements qu'elle consacre au second moyen.

Elle estime, quant à la troisième branche, que le collège communal a expliqué, de manière particulièrement étayée, en quoi le projet ne compromet pas les objectifs du permis d'urbanisation, ces développements étant intégrés dans la motivation relative à l'examen des demandes d'écarts. Elle constate qu'au terme de cet examen, le collège communal a confirmé qu'il n'y avait pas lieu de prévoir une modification préalable du permis d'urbanisation et affirme qu'il n'avait pas à donner les motifs de ses motifs.

C. La partie intervenante

A propos des deux premières branches, la partie intervenante soutient que l'objet de la demande de permis d'urbanisme vise la construction de deux habitations et qu'il n'est pas question de procéder à la division du lot en deux lots distincts.

Elle affirme que la demande de permis d'urbanisme et l'acte attaqué justifient les écarts par rapport au permis d'urbanisation et que la partie requérante ne démontre pas que les écarts autorisés compromettent les « objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme (du permis d'urbanisation), en ce compris leur expression graphique ».

S'agissant de la troisième branche, elle soutient que la partie adverse a exposé les raisons pour lesquelles elle estimait qu'une modification du permis d'urbanisation ne devait pas être effectuée et qu'elle a vérifié que le projet ne compromettait pas les objectifs du permis d'urbanisation.

Elle ajoute qu'il n'appartenait pas à la partie adverse d'exposer les motifs de ses motifs et que l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas démontrée.

VII.2. Second moyen – Thèses des parties

A. Le requérant

Le second moyen, développé à titre subsidiaire, est pris de la violation du permis de lotir (permis d'urbanisation actuellement) adopté le 5 février 1965, de l'article D.IV.5 du CoDT, de la contradiction dans les motifs et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs :

- en ce que l'autorisation accordée compromet les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation et qu'il n'est pas démontré que l'autorisation délivrée contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ou à tout le moins ne contient aucune motivation spécifique démontrant que ces conditions sont remplies et contient une motivation contradictoire et inadéquate;

- alors que la disposition visée au moyen impose une telle motivation adéquate et le respect de ses conditions et qu'à défaut, les normes du permis d'urbanisation (tant scripturales que graphiques) ne pouvaient pas être écartées et devaient être respectées.

Dans les développements de son moyen, le requérant, après avoir rappelé les règles contenues dans le permis d'urbanisation affirme que l'autorisation attaquée écarte l'intégralité de ces dispositions :

- la zone capable est déplacée et est disposée en partie le long de sa propriété;

- la construction autorisée est constituée de deux maisons qui ne sont ni des bungalows ni des villas;

- le fait qu'il s'agisse de deux maisons est contraire aux normes du lotissement qui prévoyaient des maisons uniques par zone capable;

- une dérogation à la règle relative à l'emplacement du garage : ainsi, d'une part, celui-ci doit être situé dans la zone de cours et jardins, être indépendant des

bâtiments principaux et être construits le long du fonds voisin; il ne peut par ailleurs pas être du type car-port;

- le déplacement de la zone capable constitue une méconnaissance des zones vertes et des zones de cours et jardins;

- les façades principales sont en décrochage alors qu'elles doivent être normalement construites sur deux lignes de bâtisse (article 3).

Le requérant écrit constater une multitude d'écarts par rapport aux dispositions du lotissement et rappelle les conditions auxquelles l'autorisation de tels écarts peut être accordée.

Reprenant certains considérants de l'acte attaqué, il constate que son auteur emploie indifféremment les termes « schéma de développement communal », « guide communal d'urbanisme » puis « permis d'urbanisation ». Il s'interroge sur le « fait de la conscience même de l'autorité de l'acte de l'écart qu'elle accomplissait (à quelle norme) ». Il soutient que tant l'écart instruit que le raisonnement pour y parvenir démontrent une volonté préalable de délivrer le permis sans tenir compte de la règle dont l'écartement devait être réalisé à cette fin. Il est d'avis ensuite que le collège communal poursuit par une motivation contradictoire et contraire au droit en ce qui concerne le principe d'une construction et la typologie des volumes admis, lorsqu'il déclare que seuls une villa quatre façades ou un bungalow sont permis par lot (ce qui présume unifamilial) tout en précisant que l'objectif du lotissement n'était pas de ne prévoir qu'un seul bâtiment par lot. Il affirme également chercher en vain les raisons du déplacement de la zone capable par rapport à la configuration des autres lots et des équilibres ayant présidés à l'adoption du permis de lotir alors qu'il s'agit d'une donnée essentielle de ce dernier à laquelle on ne pouvait antérieurement déroger sans modification des prescriptions. Il est d'avis que l'écart relatif au déplacement de la zone capable et son augmentation à deux maisons quatre façades n'est pas valablement motivé par rapport aux règles du lotissement. Il constate, pour le surplus, que le collège communal se réfère systématiquement à sa charte urbanistique, laquelle n'a aucune valeur légale, pour justifier cette refonte du plan de bâtisse.

Il conclut qu'à partir du moment où on touche à autant de dispositions dont notamment la zone capable et la densité qui sont des prescriptions auxquelles on ne pouvait antérieurement déroger, on touche aux objectifs d'aménagement poursuivi par le règles du lotissement. Il en déduit qu'il ne peut s'agir d'un écart ou, à tout le moins, qu'on ne peut le justifier par le recours à une charte urbanistique non contraignante et n'obéissant à aucune procédure d'adoption ou encore à un objectif

vague d'urbanisation d'un quartier qui aurait présidé à l'adoption de l'autorisation de lotir. Il ajoute que c'est dans la nature même d'un tel permis de permettre l'urbanisation d'un terrain et que se servir uniquement de cet objectif pour asseoir un écart revient à permettre tout écart pour autant qu'il tende à construire une habitation. Il affirme que les habitations plurifamiliales du projet, jointives aux propriétés, ne respectant pas les zones capables et les zones de cours et jardins, imposant des murs aveugles alors que ceux-ci sont expressément exclus, et permettent la construction d'un car-port, compromettent manifestement les règles du lotissement qui sont écartées.

Dans sa note d'audience, le requérant réplique que l'acte attaqué méconnait (« écarte » suivant la partie adverse) les prescriptions du lotissement relatives à la zone capable destinée à accueillir les constructions et aux types de constructions autorisés, alors qu'il ressort de la jurisprudence constante du Conseil d'État que la destination des zones fixées par un plan d'aménagement ou un permis de lotir constitue un élément essentiel, une « option indérogeable », de celui-ci.

Il soutient que la circonstance que le permis de lotir autorise la construction de villa ou de bungalow sans nécessairement exiger que ces constructions constituent des logements uniques ou unifamiliaux est dénuée de pertinence en l'espèce puisque la construction projetée dépasse manifestement, par sa taille, son aspect et sa fonction, les dimensions et caractéristiques d'une villa ou d'un bungalow (même composé de plusieurs appartements ou logements) et qu'on passe d'une seule villa ou bâtiment à deux.

B. La partie adverse

La partie adverse affirme tout d'abord que si l'acte attaqué fait allusion à des écarts au « guide communal d'urbanisme » ou au « schéma de développement communal », il s'agit d'erreurs matérielles qui n'ont pas empêché l'autorité de se prononcer en connaissance de cause.

Elle rappelle ensuite la motivation de l'acte attaqué relativement aux objectifs du permis d'urbanisme et elle soutient que le collège communal a souhaité insister sur deux éléments qui lui paraissent essentiels, à savoir que d'une part, le permis d'urbanisation ne limite pas l'urbanisation à la construction d'un immeuble unique par lot et que, d'autre part, les zones réservées à la construction diffèrent de lot en lot, certains lots présentant une zone bien plus grande (notamment en bordure de voirie) que d'autres.

Elle ajoute que le collège communal identifie l'enjeu majeur – et même essentiel – de la parcelle concernée par la demande (lot 3) qui est d'aménager le carrefour entre deux voiries du centre du village et que cet enjeu était identifié dans le permis d'urbanisation au regard de l'implantation et de la forme de la zone capable pour cette parcelle.

Elle soutient que l'acte attaqué est motivé quant à l'opportunité d'accorder les différents écarts sollicités et elle affirme que cette motivation n'est pas entachée de contradiction : si le collège communal confirme que le permis d'urbanisation prévoit la construction, en principe, d'habitations de type villa ou de bungalow, d'un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée, il insiste dans le même temps sur le fait que les prescriptions du permis d'urbanisation ne prévoient pas que les lots soient destinés à la construction d'un logement unique ou d'habitation de type unifamilial.

Elle rappelle que l'autorité communale constate ensuite que les deux habitations projetées ne sont pas *sensu stricto* mitoyennes mais qu'elles présentent toutes deux 4 façades et sont liaisonnées par un volume de type car-port, de telle sorte que moyennant ladite liaison, les deux volumes répondent à l'objectif du permis d'urbanisation.

Elle souligne que le déplacement de la zone capable est également motivé dans l'acte attaqué et affirme qu'elle a pu considérer que le projet autorisé est pertinent sur la parcelle litigieuse sise à l'angle de deux voiries. Elle ajoute que « s'appuyer sur une charte urbanistique adoptée par la Commune *in tempore non suspecto* n'est en rien répréhensible, traduisant une volonté d'aménagement cohérent pour la zone considérée ».

Elle soutient encore que le permis d'urbanisme est motivé au sujet de la condition relative à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis.

Dans sa note d'audience, la partie adverse répond que les précédents invoqués par le requérant ne peuvent pas être transposés dans la présente affaire puisqu'ils ont été rendus sous l'empire du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) organisant un régime de dérogation alors que le CoDT opère à ce sujet un changement radical de paradigme : permis à valeur indicative, remplacement des dérogations par des écarts, identification des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme, énonciation limitative des hypothèses dans lesquelles le permis d'urbanisation doit être modifié.

Elle soutient qu'il ne peut pas être considéré que, dans toutes les hypothèses, la détermination de la zone capable et sa destination doivent être considérées comme des éléments essentiels du permis d'urbanisation de telle sorte qu'aucun écart à ces éléments ne pourrait être envisagé.

Elle affirme qu'il résulte de l'article D.IV.78 du CoDT que les prescriptions à valeur réglementaire des permis d'urbanisation ou des permis de lotir sont devenues, au 1er juin 2017, des recommandations à valeur indicative et que sur pied de l'article D.IV.5, un écart peut donc être envisagé dès lors qu'il ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation.

Elle estime qu'en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué n'est entachée sur ces points d'aucune erreur manifeste d'appréciation.

C. La partie intervenante

La partie intervenante soutient que le permis attaqué est adéquatement motivé en la forme au sujet des deux conditions qu'énonce l'article D.IV.5 du CoDT et que les références au « guide communal d'urbanisme » et au « schéma de développement communal » constituent des erreurs matérielles.

Elle affirme que la motivation n'est pas contradictoire en ce que le permis attaqué relève que le permis d'urbanisation prévoit la construction d'habitations de type villa ou bungalow d'un étage mais que ce permis d'urbanisation ne prévoit pas que ces lots soient destinés à la création d'un seul logement ou d'habitations unifamiliales.

Elle considère également que l'écart quant à la zone capable est motivé de manière adéquate.

Dans sa note d'audience, la partie intervenante soutient que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de l'erreur manifeste d'appréciation dès lors que la partie requérante n'y consacre aucun développement.

Elle affirme que la partie requérante ne cherche pas à démontrer que la partie adverse a versé dans l'erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle a déterminé les objectifs d'urbanisation du permis d'urbanisation qui ont été identifiés dans l'acte attaqué.

Elle estime qu'est erroné et nie le pouvoir d'appréciation discrétionnaire de la partie adverse quant à la détermination des objectifs du permis d'urbanisation, le postulat de la partie requérante selon lequel la zone capable constitue automatiquement un des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme du permis d'urbanisation.

Elle allègue que la partie adverse s'est assurée que les écarts sollicités ne mettaient pas en péril les objectifs du permis d'urbanisation, que la jurisprudence citée par le requérant n'est pas transposable en l'espèce et qu'il est incorrect d'affirmer que le projet serait « automatiquement » incompatible avec les objectifs précités en ce que le projet déplace légèrement la zone de bâtisse.

Selon elle, il n'y avait pas lieu de modifier le permis d'urbanisation.

VII.3. Examen des deux moyens réunis

Sur la recevabilité

Le premier moyen dénonce entre autres l'erreur manifeste d'appréciation et il reproche notamment à l'acte attaqué d'autoriser la création d'un lot supplémentaire ou à tout le moins de modifier de manière substantielle les conditions du lotissement originaire et donc de ne pas respecter les objectifs d'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour la partie du territoire concernée, alors que ceux-ci sont « manifestement » atteints. Si le second moyen ne dénonce pas l'erreur manifeste d'appréciation en tant que telle, il convient de constater que les deux moyens se recouvrent en partie, ainsi que l'a constaté la partie adverse laquelle renvoie dans le premier moyen aux observations qu'elle formule à propos du second. Il est donc possible de comprendre, à la lecture de l'ensemble de la requête unique, les raisons pour lesquelles le requérant estime que l'acte attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par la demanderesse en intervention dans sa note d'audience n'est pas accueillie.

Sur le fond

L'article D.IV.114 du Code du développement territorial (CoDT) dispose comme suit :

« Les permis de lotir en vigueur à la date d'entrée en vigueur du code deviennent des permis d'urbanisation et acquièrent valeur indicative.

Les permis d'urbanisation en vigueur à la date d'entrée en vigueur du code, en ce compris ceux qui ont acquis valeur de rapport urbanistique et environnemental, acquièrent valeur indicative ».

L'article D.IV.78 du même Code énonce dans le même sens que « sans préjudice des obligations découlant des articles D.IV.53 à D.IV.60, le permis d'urbanisation a valeur indicative » et qu' « il s'applique au permis d'urbanisme et au certificat d'urbanisme n° 2 y relatif ».

L'article D.IV.5 du CoDT prévoit 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 ».

En revanche, le permis d'urbanisation doit au préalable être modifié dans les cas prévus par l'article D.IV.94, § 2, alinéa 1er, du même Code qui exige ce qui suit:

« Nécessitent une modification du permis d'urbanisation :

1° les actes et travaux ainsi que la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires ou la suppression d'un ou plusieurs lots, qui ne respectent pas les objectifs visés à l'article D.IV.28, alinéa 1er, 1° ;

2° la modification du périmètre extérieur ».

L'article D.IV.28, alinéa 1er, 1°, auquel il est renvoyé dispose que la demande de permis d'urbanisation comporte les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné, en ce compris leur expression graphique.

Ainsi il ressort de ces différentes dispositions que, par rapport au régime du CWATUP, les permis de lotir et d'urbanisation ont perdu toute valeur réglementaire dans le CoDT et il est dorénavant possible de s'en écarter aux conditions de l'article D.IV.5 sans qu'une dérogation, au sens strict du terme, soit encore requise aux conditions que fixaient les anciens articles 113 et 114 du

CWATUP. Suivant cet article D.IV.5, les écarts aux prescriptions indicatives d'un ancien permis de lotir ne sont admis que si l'autorité démontre que le projet, d'une part, ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans cet instrument et, d'autre part, contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, et le respect de ces conditions doit être justifié au moyen d'une motivation adéquate.

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 ses prescriptions.

Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, sous la réserve bien entendu des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

La condition de ne pas compromettre les objectifs du permis d'urbanisation doit se comprendre comme exigeant qu'il ne peut pas mettre en péril la réalisation de ces objectifs « dans la partie du territoire concerné ».

Par ailleurs, un écart qui ne concerne qu'un seul lot est de nature à compromettre les objectifs du permis d'urbanisation, nécessitant une modification de celui-ci, s'il a des répercussions sur l'aménagement des autres lots au regard des objectifs du permis d'urbanisation.

En l'espèce, les prescriptions littérales du permis de lotir (devenu permis d'urbanisation) « Vierset-Barse-2 » délivré le 5 février 1965 se présentent notamment comme suit :

- L'article 3 relatif au front de bâtisse obligatoire sur l'alignement, prévoit que la « façade principale de toute construction doit obligatoirement être construite sur cette ligne de bâtisse »;

- L'article 4 relatif à la limite extrême des bâtiments principaux et annexes exige que « cette limite de bâtisse constitue la limite extrême sur laquelle les bâtiments principaux et annexes peuvent être édifiés »;

- L'article 5 relatif à la limite des zones d'affectation prévoit que cette « limite est située à l'intersection des teintes représentant les diverses zones d'affectation. Teinte verte: zone de verdure, cours et jardins ; teinte orange: zone de constructions »;

- L'article 6, consacré à la zone réservée aux constructions, prévoit quant à la destination, que cette zone est « destinée exclusivement à la construction d'habitations type villa ou bungalow » et que « les parcelles n° 1 – 2 – 3 peuvent être réservées à l'usage de bâtiments commerciaux (magasins) ». Il précise que « les bâtiments auront un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée et que la hauteur du niveau trottoir au-dessous de la corniche sera limitée à 8 mètres ».

- En ce qui concerne les pignons, cette disposition indique que « les pignons aveugles seront strictement évités ».

- L'article 7 relatif à la zone de recul, cours et jardins, précise qu'il s'agit d'une « zone réservée à l'aménagement de cours, jardins ou espaces libres à la plantation d'arbres ou arbustes ».

- L'article 9 relatif aux garages, prévoit qu'un « garage indépendant des bâtiments principaux pourra être construit par lot dans la zone des cours et jardins », qu'il sera « construit en mitoyenneté et en alignement sur la limite extrême sur laquelle les façades arrière des constructions peuvent être érigées ».

L’arrêté du 5 février 1965 approuvant le permis de lotir modifie ou complète les prescriptions urbanistiques comme suit:

« L’alignement à front de voirie sera établi de façon à obtenir au moins une distance de 10 mètres à partir des habitations existant du côté opposé de la rue.

Article 6 – Matériaux de couverture de toiture : Le roofing ardoisé n’est pas admis.

Article 9 – Garages : Ils seront incorporés dans le bâtiment principal ou établis en fond de parcelle. Dans ce second cas, leur superficie ne dépassera pas 35 m² et ils seront de préférence jumelés. Dans la zone de recul, les rampes d’accès

descendantes sont interdites et les rampes montantes ne dépasseront pas 12 % de la pente ».

L'une des prescriptions graphiques se présente comme suit :

Dans son avis, le fonctionnaire délégué a considéré, sans être contredit dans la suite de la procédure administrative, que le permis de lotir n'était pas périmé.

Les documents communiqués au Conseil d'État ne contiennent pas l'énonciation des objectifs du permis d'urbanisation de 1965.

Plusieurs de ses prescriptions permettent cependant de cerner ces objectifs. Le permis d'urbanisation prévoit ainsi la construction en principe d'habitations de type villa ou bungalow, d'un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée, ne comportant pas de pignons aveugles, à l'intérieur de zones de bâtisses entourées de zones de verdure, de cours et jardins, avec des zones minimales de recul latéral. On peut en déduire que l'objectif est d'organiser un cadre bâti ouvert et aéré de maisons quatre façades.

La possibilité d'édifier des bâtiments commerciaux ou magasins sur les lots n°s 1, 2 et 3, ne dément pas cet objectif, à tout le moins lorsqu'il s'agit de construire des habitations.

Il n'est pas contesté que le projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué contient de nombreux écarts par rapport aux prescriptions littérales et graphiques du permis d'urbanisation :

- constructions hors de la zone de bâtisse et empiètements dans la zone de cours et jardins;
- constructions de deux maisons jumelées « bel étage » ne correspondant pas au type « villa ou bungalow »;
- élévation de pignons aveugles;
- matériaux des façades; sur ce point, le permis attaqué fait prévaloir la charte urbanistique de la commune de Modave sur le permis d'urbanisation;
- non-construction de la façade principale sur la ligne de bâtisse;
- les corniches et saillies de toit;
- composition des clôtures mitoyennes.

Il n'est pas démontré que la construction de deux habitations à l'intérieur du lot n° 3 doive être considérée comme la création d'un lot supplémentaire au sens de l'article D.IV.94 du CoDT ni la division de ce lot en deux lots. En effet, même si l'aménagement interne du lot n° 3 est profondément modifié, on ne peut guère parler ici de division d'un lot non bâti au moyen d'un acte translatif de droit réel conformément à l'article D.IV.2, § 1er, du CoDT. Il s'agit plutôt en l'espèce de constructions groupées visées à l'article D.IV.1, § 1er, alinéa 2, du CoDT.

Dans cette mesure, le premier moyen n'est donc pas, *prima facie*, sérieux en ce qu'il est fondé sur une division du lot n° 3.

Cependant, l'article D.IV.94, § 2, précité, vise non seulement l'hypothèse de la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires ou la suppression d'un ou plusieurs lots mais aussi, de manière générale, « les actes et travaux » qui ne respectent pas les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Il a été rappelé qu'en vertu de l'article D.IV.5 du CoDT, les écarts du permis d'urbanisme attaqué par rapport au permis d'urbanisation impliquent pour être admissibles, d'une part, qu'il soit démontré que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation – à défaut de quoi, celui-ci doit être

préalablement modifié - et, d'autre part, que cette démonstration soit faite dans la motivation du permis d'urbanisme. Et ce, outre la condition que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

En l'espèce, la motivation de l'acte attaqué, reproduite dans l'exposé des faits, expose les raisons qui, aux yeux de son auteur, justifient la conclusion que le projet ne compromet pas les objectifs du permis d'urbanisation.

Dans sa décision, le collège communal allègue que l'objectif du permis d'urbanisation consiste à urbaniser des parcelles situées au centre du village, à proximité de services, par l'édification d'habitations présentant quatre façades et éventuellement de bâtiments commerciaux, d'un gabarit d'un étage maximum et que le projet y répond en tenant compte des caractéristiques intrinsèques de la parcelle concernée.

Il considère en substance que les prescriptions du permis d'urbanisation ne prévoient pas que les lots soient destinés à la construction d'un logement unique ou d'une habitation à caractère unifamilial, que ces prescriptions ne prévoient pas non plus de densité spécifique ni par lot ni à l'échelle du permis d'urbanisation, que les habitations projetées présentent toutes deux quatre façades, et que le non-respect de la zone de bâtisse se justifie par le programme et par la densité proposés.

Il estime encore que les zones réservées à la construction diffèrent de lot en lot et ne constituent pas un objectif du permis d'urbanisation, que le lot n° 3 est particulier en raison de sa localisation au croisement de deux voiries et qu'un bâtiment commercial peut y être implanté.

Cette motivation ne prend cependant pas en considération la totalité de l'objectif du permis d'urbanisation qui ressort de l'ensemble de ses prescriptions littérales et graphiques et qui est d'organiser un cadre bâti ouvert et aéré de maisons comportant quatre façades.

Il est exact que les prescriptions littérales n'excluent pas de manière explicite la possibilité de construire plusieurs habitations sur un seul et même lot. La zone de bâtisse du lot n° 3 a une profondeur de 20 mètres pour une largeur, sur son plus grand côté, d'environ 9 mètres. Théoriquement, il est possible d'édifier deux bungalows ou deux petites villas à l'intérieur du périmètre de cette zone constructible. Il est tout aussi exact que le permis d'urbanisation n'impose pas une habitation à caractère unifamilial et il ne prévoit pas non plus de densité spécifique ni par lot ni à l'échelle du permis d'urbanisation.

A partir du moment néanmoins où le projet entend déborder des limites de la zone constructible afin de construire deux habitations ou de s'écarter d'autres prescriptions du permis d'urbanisation, encore faut-il que la mise en œuvre de cette possibilité de constructions multiples reste compatible avec les objectifs du permis d'urbanisation qui, pour rappel, entend organiser un cadre bâti et ouvert de villas ou bungalows, voire magasins, comportant quatre façades.

Les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de conclure à cette compatibilité et ce, pour deux raisons combinées tenant, d'une part, à la distance latérale réduite séparant dans le projet le bâtiment projeté de gauche et la limite mitoyenne et, d'autre part, à l'utilisation de pignons aveugles.

En effet, il convient de constater que le non-respect de la zone de bâtisse conduit en l'espèce à une réduction importante de la zone de cours et jardins qui, au droit de la maison du requérant, est réduite à un mètre. Le cadre bâti ne peut plus être qualifié à cet endroit d'« aéré ». La distance de trois mètres que prévoit le permis d'urbanisation et qui est d'ailleurs la distance usuelle minimale prévue pour des zones de recul latéral, apparaît comme étant un élément essentiel pour garantir un bâti ouvert et aéré. Cette conclusion est d'ailleurs renforcée par le fait que le permis d'urbanisation prévoit que la limite de bâtisse constitue la limite « extrême » de la zone dans laquelle les constructions principales et les annexes peuvent être édifiées.

Le « recul d'un mètre par rapport à la limite de propriété », qui, selon l'acte attaqué, « permettrait de limiter la perte de luminosité et de vue sur l'espace extérieur pour le bâtiment voisin », ne permet pas de conclure que par le seul moyen de cette modification, le projet atteint cette fois l'objectif de créer un cadre résidentiel ouvert et aéré par rapport au projet initial qui implantait la façade latérale sur la limite mitoyenne.

En outre, les maisons projetées qui comportent des pignons aveugles, ne correspondent pas non plus à ce l'on entend usuellement par des villas ou des bungalows entourés de zones de cours et jardins. Or, l'auteur de l'acte attaqué affirme lui-même ce qui suit :

> « Considérant que le permis d'urbanisation prévoit ainsi la construction, en principe, d'habitations de type villa ou de bungalow, d'un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée, ne comportant pas de pignons aveugles, à l'intérieur de zones de bâtisses entourées de zones de cours et jardins ; que ces prescriptions témoignent d'un objectif visant à urbaniser un terrain par le biais de maisons d'habitations de 4 façades en assurant une cohérence ainsi qu'une intégration dans le cadre bâti et non bâti existant».

Le permis d'urbanisation précise d'ailleurs que les pignons aveugles seront « strictement » évités. Il s'agit donc d'une prescription essentielle pour la réalisation de l'objectif du permis d'urbanisation et l'acte attaqué ne comporte pas de motivation spécifiquement consacrée à la compatibilité de cet écart par rapport aux objectifs du permis d'urbanisation.

Par ailleurs, les bâtiments commerciaux que vise le permis d'urbanisation constituent des magasins et il n'est pas prévu pour ceux-ci de règles s'écartant des autres prescriptions du lotissement.

Quant à la superficie respective des lots, l'argumentation développée par la partie adverse dans sa note d'observations n'est guère compréhensible: le lot n° 3 n'est pas celui qui a la superficie la plus étendue et tous les lots bordent à l'avant une voirie, en ce compris le lot n° 2 sur lequel le requérant a sa maison.

La situation de la parcelle au croisement de deux voiries n'est pas non plus propre au lot n° 3; elle caractérise aussi le lot n° 6. Il ne ressort d'aucun document communiqué au Conseil d'État que l'intention des auteurs du permis d'urbanisation aurait été d'aménager de manière spéciale les lots situés au croisement de deux voiries. La décision attaquée n'identifie pas « les prescriptions quelques peu différentes des autres lots » qui caractériseraient le lot n° 3, sachant que la possibilité d'édifier un magasin est prévue non seulement pour le lot n° 3 mais aussi pour les lots voisins n°s 1 et 2. Il n'apparaît pas d'évidence que l'implantation et la forme du lot n° 3 justifieraient qu'un sort particulier lui soit réservé.

Les autres arguments que développe la décision attaquée pour justifier les écarts par rapport au permis d'urbanisation ne paraissent pas déterminants pour conclure au respect des objectifs de ce dernier : ainsi, la charte urbanistique de la commune ne saurait pas prévaloir sur le permis d'urbanisation et le considérant selon lequel le non-respect de la zone de construction se justifie par le programme et la densité proposés se présente comme une pétition de principe.

Au surplus, la motivation en la forme de l'acte attaqué est entachée de plusieurs approximations. Ainsi, le considérant selon lequel « la zone réservée aux constructions du lot 3 est double par rapport à celle du lot 2 » ne paraît pas exact, la zone de bâtisse du lot n° 2 ayant une largeur de 9 mètres pour une profondeur de 15 mètres, soit 135 m².

En ce qu'il prévoit la construction de deux maisons débordant largement la zone de bâtisse, empiétant sur les deux-tiers de la zone de cours et jardins située à

gauche de cette zone, en implantant la construction de gauche à un mètre de la limite séparative avec le lot n° 2, sans respecter donc le recul latéral imposé de trois mètres, avec un pignon gauche aveugle, le projet est de nature à avoir des répercussions sur les autres lots et, en particulier sur le lot n° 2, d'un lotissement ne comportant au total que 8 lots, et à mettre en péril les objectifs du permis d'urbanisation. Il empêche en tout cas que ces objectifs soient encore atteints pour cette partie du lotissement.

L'auteur de l'acte attaqué ne pouvait pas, pour les motifs qu'il se donne, conclure « que le projet est tout à fait compatible avec les objectifs du permis d'urbanisation » sans méconnaître l'article D.IV.5 du Code du développement territorial. Dans ces conditions, le projet ne pouvait pas être autorisé sans une modification préalable du permis d'urbanisation.

Il résulte de ce qui précède que le second moyen, combiné au premier dans la mesure où celui-ci invoque une atteinte portée aux objectifs du permis d'urbanisation, est, *prima facie*, sérieux.

VIII. Condition de l'urgence

VIII.1. Thèses des parties

A. Le requérant

Le requérant rappelle que l'acte attaqué autorise la construction de deux immeubles, dont l'un à un mètre de la limite séparative des deux fonds, et qu'il est composé d'un mur aveugle d'une hauteur de près de huit mètres, qui viendra au droit de l'ensemble de sa propriété. Il précise que cette construction est par ailleurs située au sud-est de sa parcelle et que la distance théorique exacte qui existera entre les deux immeubles sera de quatre mètres.

Il fait état de nombreuses fenêtres ainsi qu'une terrasse se trouvant sur le pignon de sa propriété.

Il affirme dès lors que la construction privera donc son habitation de toute luminosité (hauteur de la construction projetée huit mètres environ) et occasionnera par ailleurs un sentiment manifeste d'écrasement ou d'enterrement.

Il soutient qu'il s'agit de dommages graves et importants qui seront ainsi causés par la présence de l'immeuble autorisé à sa propriété et dont il convient

d’empêcher d’urgence la survenance par la suspension de l’autorisation actuellement mise en œuvre.

Il ajoute qu’une densification aussi importante du quartier causera elle aussi un préjudice important dans son chef. Il affirme qu'il pouvait s’attendre à la présence d’une maison unifamiliale distante d’au moins 15 mètres de son habitation et ce eu égard aux zones d’implantation. Il constate qu'au contraire, dans le cas présent, il se retrouvera avec une parcelle hautement construite (forte densité) ne privilégiant manifestement pas la philosophie de l’endroit, qui était maintenir le côté arboré du quartier et du village. Il conclut qu'il y aura donc une modification plus que sensible du quartier, et ce de manière irréversible.

Enfin, il expose qu'à partir du moment où un immeuble illégal est construit, il ne sera possible de le voir disparaître que moyennant une longue et couteuse procédure.

Dans sa note d'audience, il affirme qu’il résulte de son dossier que les craintes exposées en termes de requête sont suffisamment étayées et prouvées par ses photographies et plans. Il entend souligner, par ailleurs, qu’il ne lui appartenait pas de déposer une étude d’ensoleillement, mais à l’intervenant de déposer les éléments nécessaires à l’évaluation de l’impact de son projet sur l’environnement notamment en termes de notice d’évaluation préalable des incidences sur l’environnement ou lors de la démonstration du projet dans le cadre de sa demande d’écart (ce qu’il n’a pas fait).

B. La partie adverse

Outre ce qui a été exposé dans le cadre de l'extrême urgence, la partie adverse conteste les affirmations du requérant quant à la privation de luminosité et à l’effet d’écrasement, dus à la hauteur du mur aveugle et à son implantation. Elle fait grief au requérant de n’avoir pas déposé une étude (par exemple d’ensoleillement) ou un document établi par un professionnel du secteur pour qualifier et objectiver le préjudice dont il se plaint. Elle estime que l’effet d’écrasement n’est pas non plus prouvé, sachant qu’un immeuble présentant une hauteur de 5,10 mètres sous corniche à 1 mètre de la limite mitoyenne n’est pas de nature, selon elle, à générer pareil effet.

En ce qui concerne la densification du quartier, elle répond que le requérant reste en défaut d’établir à suffisance de droit qu’il subirait un préjudice personnel, immédiat et d’une gravité suffisante et qu’il n’explique nullement en quoi la présence d’un second immeuble sur la parcelle est de nature à causer un préjudice

grave et important, alors qu'il convient de rappeler que la parcelle aurait pu accueillir un commerce conformément aux prescriptions urbanistiques applicables.

C. La partie intervenante

La partie intervenante soutient que le requérant ne dépose aucun élément de nature à attester de son « sentiment d'écrasement » et de sa perte de luminosité et qu'en ce qui concerne la densification du quartier, il invoquerait un préjudice qui ne lui est pas personnel et qui n'est pas fondé, ne produisant aucun élément qui permettrait de démontrer que le quartier serait trop densément peuplé.

Elle estime qu'en ce qui concerne le coût et la longueur de la procédure de suppression d'immeuble, le grief est dépourvu de fondement dans la mesure où il n'appartient pas à la partie requérante de solliciter la démolition d'un immeuble construit sans permis et que ce grief fait fi, écrit-elle, des procédures de régularisation.

VIII.2. Examen

Le projet autorisé par l'acte attaqué prévoit la construction sur le lot n° 3 de deux maisons unifamiliales. Celle de gauche est implantée à un mètre de la limite séparative avec le lot n° 2, alors que le permis d'urbanisation prévoit une distance latérale minimale de trois mètres à cet endroit. La distance entre les deux habitations voisines serait ainsi réduite à quatre mètres au lieu des six mètres initialement prévus. Le pignon gauche de la construction projetée est un mur aveugle d'une hauteur sous corniche de 5,10 mètres et d'une hauteur sous faîte de 8,85 mètres pour une profondeur de 10 mètres (prolongée par le mur bordant la terrasse projetée), soit toute la profondeur de la maison du requérant dont la façade latérale comporte cinq baies donnant sur la parcelle litigieuse. Les deux constructions projetées sont situées au sud-ouest de la propriété du requérant, ce qui conforte l'hypothèse d'une perte de luminosité consécutive à la construction du projet. Celle-ci avait d'ailleurs été évoquée lors de l'examen du dossier par la C.C.A.T.M. sans être ensuite démentie. Une étude d'ensoleillement n'est donc pas indispensable à la démonstration du dommage allégué.

Le recul d'un mètre du pignon latéral de la maison projetée par rapport à la mitoyenneté ne peut suffire à limiter de manière déterminante les inconvénients graves du projet pour la situation du requérant. Le cadre de vie de celui-ci va s'en trouver affecté de manière sensible, alors que le projet comporte plusieurs écarts importants par rapport au permis d'urbanisation sans qu'il soit établi que la partie adverse se soit assurée concrètement que le permis d'urbanisme qu'elle délivre ne

compromettra pas les objectifs du lotissement. La réalité de ce préjudice découle des pièces versées aux débats sans qu'il faille se prononcer en outre sur le désagrément allégué tenant à la densification du quartier.

Il ressort des photographies que produit la partie adverse que les travaux sont actuellement au stade des fondations. Il est à craindre que les dommages que craint de subir le requérant ne se réalisent avant l'issue d'une procédure en annulation ou même d'une suspension selon la procédure ordinaire.

La condition relative à l'urgence est remplie.

IX. Conclusions

Les conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. KARAM IMMO est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de la décision du 12 mars 2020 du collège communal de Modave par laquelle celui-ci délivre à la S.P.R.L. Karam Immo un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux maisons sur un terrain sis rue Mont Sainte-Aldegonde à Modave.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, en audience publique de la XIII[e] chambre siégeant en référé, le 18 mai 2020 par :

Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa Wiame, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa Wiame Anne-Françoise Bolly