CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 247.664 du 28 mai 2020

A. 226.547/XIII-8498

En cause : **VANDORMAEL** Jacques,
ayant élu domicile chez
M^e^ Alain SCHROBILTGEN, avocat,
Grand Place 40
7130 Binche,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 3 octobre 2018, Jacques VANDORMAEL demande l'annulation de l'arrêté du Ministre chargé de l'Aménagement du territoire du 27 août 2018 qui octroie sur recours à la société anonyme (S.A.) THOMAS ET PIRON HOME un permis d'urbanisme relatif à un bien situé à Saint-Ghislain, rue de l'Abbaye, cadastré section B, n° 515h6, pour construire une habitation unifamiliale au profit d'Angelo GUTTADAURIA et Amina SCARCELLA.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 11 février 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 mars 2020 et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un conseiller unique.

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

M^e^ Hubert de LHONNEUX *loco* M^e^ Alain SCHROBILTGEN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

1. Le 12 janvier 2010, le collège communal de la ville de Saint-Ghislain octroie un permis d'urbanisme relatif à un bien situé rue de l'Abbaye, cadastré section B, n° 515h16 et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation au profit de Angelo GUTTADAURIA et Amina SCARCELLA.

Ce permis a été annulé par l'arrêt n° 213.599 du 31 mai 2011.

2. Le 26 octobre 2012, le collège communal octroie un nouveau permis ayant le même objet. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation introduit par le requérant (A.207.712/XIII-6495). Le 17 décembre 2013, le collège communal décide de retirer sa décision.

3. A une date inconnue en 2016, la SA THOMAS & PIRON HOME introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant le même objet.

4. Du 16 au 31 août 2016, une enquête publique est organisée. Une réclamation est introduite par le requérant.

5. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, le service mobilité de la ville émet un avis favorable du 19 août 2016 dont il ressort toutefois qu'il est demandé « que soit étudié la possibilité de li[er] 1 des 3 garages à la nouvelle habitation ».

6. Le 27 décembre 2016, la ville sollicite de Angelo GUTTADAURIA et Amina SCARCELLA la communication d'une pièce complémentaire au dossier visant à démontrer que les bénéficiaires de la servitude de passage concernée par le projet litigieux « marquent leur accord pour la mise en œuvre de votre projet et de la réduction de l'assiette de cette servitude correspondant à la largeur de la haie (avec précision de cette dimension) ». Il est réservé suite à cette demande par un courrier du 30 janvier 2017.

Le dossier administratif ne permet pas de déterminer quelles suites sont réservées à cette demande de permis.

7. Le 13 octobre 2017, la S.A. THOMAS & PIRON HOME introduit, au nom de Angelo GUTTADAURIA et Amina SCARCELLA, une demande de permis d'urbanisme datée du 3 mai 2017 ayant le même objet que les précédentes demandes.

8. Le 13 novembre 2017, la ville de Saint-Ghislain délivre un accusé de réception du dossier complet.

Il y est notamment précisé ce qui suit :

« [...] Le délai endéans lequel la décision doit être envoyée est de 115 jours.

Ce délai est prolongé lorsque l'enquête publique ou l'annonce de projet est réalisée pendant la période du 16 juillet au 15 août ou du 24 décembre au 1er janvier et lorsque le dernier jour de l'enquête publique ou de la période durant laquelle les observations et réclamations peuvent être envoyées au collège communal en cas d'affichage est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal. [...]».

9. Du 20 novembre au 4 décembre 2017, une annonce de projet est organisée. Le requérant dépose une réclamation le 1er décembre 2017.

10. Le 23 janvier 2018, le collège communal décide de solliciter des plans modificatifs pour éviter tout écart au guide communal d'urbanisme (G.C.U.).

11. Par un courrier du 15 mai 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du

territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) informe les demandeurs de ce qui suit :

« [...] Aucune décision n'ayant été envoyée dans le délai prévu par la loi, il revient, par conséquent, au Gouvernement wallon de prendre une décision sur votre demande de permis.

Conformément à l'article D.IV.63 du Code du Développement Territorial et afin de concrétiser cette prise en charge, le Gouvernement vous invite à confirmer, dans les meilleurs délais, par écrit, que vous souhaitez que votre demande de permis d'urbanisme soit traitée ».

12. Le 23 mai 2018, la S.A. THOMAS & PIRON HOME confirme souhaiter que le Gouvernement traite la demande de permis d'urbanisme.

13. Par un courrier du 21 juin 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse à la S.A. THOMAS & PIRON HOME sa première analyse et dresse le cadre légal préalable à l'audition devant la commission d'avis sur les recours.

14. Le 4 juillet 2018, la commission d'avis sur les recours procède à l'audition d'un représentant de la S.A. THOMAS & PIRON HOME et de l'auteur de projet et, à la suite, émet un avis défavorable sur le projet.

15. Le 25 juillet 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse au ministre une proposition motivée d'arrêté portant octroi du permis d'urbanisme sollicité.

16. Le 27 août 2018, le ministre octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

« Considérant que la sa THOMAS & PIRON HOME, pour Monsieur et Madame GUTTADAURIA – SCARCELLA, a introduit sa demande de permis contre récépissé le 31 octobre 2017 ;

Considérant que la demande est réputée refusée en vertu de l'article D.IV.47, §1er alinéa 3 ; que la demanderesse a confirmé qu'elle souhaite que sa demande soit instruite ;

Considérant que l'article D.I.6 du Code constitue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours conformément à l'article D.IV.66 du Code ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.66, alinéa 2 du Code, la Direction Juridique, des Recours et du Contentieux a transmis en date du 22 juin 2018 une première analyse sur base des éléments versés au dossier à ce stade de la procédure ; que cette première analyse a été envoyée aux personnes et instances invitées à la Commission d'avis sur les recours ;

Considérant que les parties et la commission d'avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 4 juillet 2018 ;

Considérant que la Commission a émis, en date du 4 juillet 2018, un avis défavorable (voir annexe 1) ; que cet avis a été transmis simultanément au Gouvernement et à l'administration en date du 10 juillet 2018 ;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux a envoyé une proposition motivée de décision au Gouvernement en date du 25 juillet 2018, réceptionnée en date du 26 juillet 2018 ; que cette proposition de refus [sic] du permis d'urbanisme repose sur les motifs suivants:

‘‘ Considérant que la demande porte sur la construction d'une habitation, en ce compris l'aménagement des abords, qu'un permis est requis en application de l'article D.IV.4.1° ;

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.68, § 1er 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 le bien est soumis :

- au plan de secteur de MONS-BORINAGE adopté par arrêté de l'Exécutif Wallon du 9 novembre 2003 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité ; que le bien y est repris en zone d'habitat ;
- au schéma de structure communal adopté le 23 mai 2005, devenu schéma de structure communal lors de l'entrée en vigueur du CoDT ; que le bien y est repris en zone d'habitat urbain à forte densité ;
- au règlement communal d'urbanisme adopté le 14 mai 2006 et devenu guide communal d'urbanisme lors de l'entrée en vigueur du CoDT ; que le bien y est situé en aire bâtie urbaine à forte densité ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs de par sa situation dans une zone d'aléa d'inondation par ruissellement moyen à élevé ;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie par l'article D.II.24 du Code qui dispose que :

‘ La zone d'habitat est principalement destinée à l'habitat.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils sont compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics’ ;

Considérant que la demande s'écarte du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- Article I-2 §1 – ‘La nouvelle construction s'implante obligatoirement en mitoyenneté de part et d'autre de la parcelle.’ en ce que le bâtiment n'est

pas implanté sur les deux mitoyennetés, en ce que le bâtiment est implanté sur une seule limite mitoyenne ;
- Article I-4 §1 – 'Tout volume principal occupe toute la largeur d'une parcelle sur une profondeur maximale de 15 mètres.' en ce que le volume n'occupe pas toute la largeur de la parcelle de par l'existence d'une servitude de passage d'une largeur de 2,75 mètres en limite latérale droite ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5, un permis ou 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 :

- 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 ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que la demande est soumise, conformément à l'article D.IV.40 à une annonce de projet - pour les motifs suivants: écart GCU ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 20 novembre au 4 décembre 2017, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'une réclamation a été introduite, qui porte sur :

- L'annonce du projet ne reprend pas l'écart au GCU concernant le recul sur alignement ;
- Les vues en façade latérale impactant la propriété voisine ;
- Contradiction entre motivation et plan ;
- La mitoyenneté contrainte par la servitude ;
- Non-respect de la servitude ;
- Possibilité de construire sur les deux mitoyennetés ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des services suivants :

- Service technique/Mobilité : son avis reçu en date du 19 août 2016 est favorable conditionnel ;
- Conseiller en Energie: son avis reçu en date du 8 novembre 2017 est favorable ;

Considérant la décision du Collège en date du 23 janvier 2018, par laquelle il sollicite 'des plans modificatifs' afin d'éviter tout écart au Guide communal d'urbanisme ;

Considérant que l'avis défavorable de la Commission des recours est libellé et motivé comme suit :

' Compte tenu de ce qu'un dossier reprenant une situation cadastrale, un reportage photographique complémentaire et une note argumentaire a été déposé et exposé lors de l'audition par le requérant ; que cette pièce a été versée au dossier administratif par le secrétariat de la Commission ;

Compte tenu de ce que le projet vise la construction d'une habitation unifamiliale sur une parcelle grevée d'une servitude de passage pour l'accès à 3 garages à l'arrière de celle-ci ; que la parcelle s'étend au-delà des garages par un espace non aménagé ;

Compte tenu de ce que l'implantation à front de voirie résulte des contraintes de la parcelle et de la volonté de créer un espace de jardin ; que cette implantation crée une rupture de l'alignement ; que le choix d'implanter une habitation à l'avant de garage crée des voisinages peu propices à une vie de qualité ; qu'en outre, le volume présente des dimensions importantes dont l'impact visuel, notamment du pignon, depuis l'espace public est important ;

Considérant qu'au vu des contraintes s'imposant en raison de la présence de garage en arrière-zone et d'une servitude de passage y menant, la Commission estime qu'il n'est pas opportun d'y construire une habitation unifamiliale ;

La Commission émet un avis défavorable' ;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux ne partage pas l'avis de la Commission ;

Considérant que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords ;

Considérant la situation juridique du bien ;

Considérant l'historique du dossier :

- Qu'un premier permis d'urbanisme a été octroyé le 12 janvier 2010 (avis favorable FD) ; que ce permis a été annulé par le Conseil d'État le 31 mai 2011;
- Qu'une seconde demande, non modifiée par rapport à la première, a fait l'objet d'un octroi de permis le 26 octobre 2012 (avis défavorable FD) ; que suite à l'introduction d'un recours auprès du Conseil d'état, le Collège a retiré ce permis ;
- Qu'une réunion de conciliation s'est alors tenue, en date du 19 février 2014, entre les demandeurs et le requérant auprès du Conseil d'état (voisin), sans qu'un accord ne soit trouvé ;
- Que la seconde demande a alors été modifiée (modification de la hauteur du volume principal) ; qu'aucune décision n'a été prise ;
- Qu'une troisième demande a été introduite, soit l'actuelle demande de permis ;

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle qu'elle est définie par l'article D.II.24 du Code ; qu'il convient dès lors d'examiner le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non-bâti environnant, de son impact dans le paysage ainsi que de la qualité du logement créé ;

Vu le plan référencé 36130/STB/MUDA, daté du 11 mai 2016 versé au dossier administratif ;

Vu le complément d'informations déposé lors de l'audition du 4 juillet 2018 ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande se situe à front de la rue de l'Abbaye, qu'elle présente une largeur de 10,74 m et une longueur totale de 28,85 m ; qu'elle présente une servitude de passage en limite droite, établie par acte authentique selon les éléments du dossier, sans plus de précision ; qu'une copie de cet acte n'est pas jointe ;

Considérant que l'implantation projetée ne génère aucune modification du relief du sol existant et que le projet s'y intègre en le respectant ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique Google Street View versé au dossier administratif, il apparaît que le projet s'intègre harmonieusement au cadre bâti de l'environnement tant par sa volumétrie que par les matériaux de parement et de couverture mis en œuvre ;

Considérant que l'habitation projetée s'implante sur l'alignement et présente une typologie de type rez + 2 dont un étage engagé sous combles ; que sa hauteur sous corniche est de 7 mètres, minimum imposé par le GCU en vigueur, et qu'elle présente une hauteur totale au faîte de +/- 11,12 m ; que sa volumétrie simple est surmontée d'une toiture à 2 versants recouverts de tuiles en béton de teinte noire ; que les façades de l'habitation seront pourvues d'une brique de parement de teinte rouge-brun ;

Considérant l'implantation sur l'alignement ; que la rue de l'Abbaye présente diverses séquences qui se succèdent de bâtiments sur la voirie en recul ; que le contexte environnant est constitué d'habitations comportant un jardin en façade arrière, parfois même de superficie importante ; que le terrain offre une configuration particulière ; que l'existence de garage en arrière de la parcelle est une contrainte au choix d'implantation ; que les habitations sises à gauche du projet sont implantées à front de voirie tandis que les habitations sises en face et à droite du projet sont implantés en recul ; que cette implantation permet un meilleur ensoleillement du pignon des demandeurs qui peuvent ainsi profiter de son exposition au Sud ; que cette implantation permet de conserver un espace de cours et jardin qui augmente la qualité du logement et le cadre de vie des demandeurs ; que rien ne justifie donc d'imposer une implantation en recul au vu de ces éléments ; que cette solution ne contrevient en rien au bon aménagement des lieux et se retrouve d'ailleurs à divers endroits de la rue de l'Abbaye ;

Considérant les écarts au GCU, adopté le 14 mai 2006 ; que ceux-ci sont requis du fait de l'existence d'une servitude établie en 1997, pour permettre l'accès aux garages en fond de parcelle ; que l'assiette de cette servitude a été modifiée par acte authentique dressé le 29 octobre 2005 ; qu'elle est alors redéfinie et limitée à un accès latéral en limite droite, et ce afin de permettre le projet de construction ;

Considérant que l'existence de la servitude n'est pas contestée ;

Considérant que compte tenu de cette situation fort particulière, le respect de la disposition indicative du GCU s'avère impossible sans compromettre la réalisation raisonnable du projet ;

Considérant qu'il y a lieu de constater que la maison située sur la parcelle de droite (n° 515 V5) n'est pas établie sur la mitoyenneté, qu'elle s'inscrit avec un recul latéral de ce côté et dispose d'un pignon percé de plusieurs baies ; que cette implantation, dont l'existence est antérieure à l'entrée en vigueur du GCU, rend inopportun le respect de la disposition indicative du GCU, en termes de bonne gestion du paysage bâti et non bâti ;

Considérant que l'établissement de la servitude en limite droite de la parcelle concernée par le projet, (n° 515 H6) permet en effet que les deux reculs latéraux soient côte à côte ; qu'un tel choix permet une seule ouverture vers la zone de cours et jardins et deux pignons non aveugles en vis-à-vis sur ces parcelles, l'un existant (maison voisine) et l'autre projeté ;

Considérant que l'accès envisagé permet d'organiser la lisibilité du bâti de manière plus harmonieuse et adéquate ;

Considérant que l'implantation projetée respecte l'implantation des habitations voisines à savoir maison 3 façades jumelées et reste donc dans la même

configuration et continuité des lieux ; que par ailleurs, la parcelle de gauche est en zone d'habitat et est susceptible d'y accueillir une habitation, susceptible de s'accoler au mur aveugle projeté ;

Considérant que le projet apporte une bonne articulation des implantations par un rythme des percements de font bâti plus cohérents, lesquels, ainsi rassemblés, permettent de limiter l'effet de rupture depuis l'espace public au bénéfice de l'harmonie des lieux ;

Considérant l'article D.IV.5; qu'un permis d'urbanisme peut s'écarter du contenu à valeur indicative d'un guide 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 schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

[...]

Considérant que le choix d'implantation sur une seule limite mitoyenne ne compromet pas l'objectif du GCU ; qu'en effet, le projet permet de densifier le bâti et a tenu compte des contraintes du bien et de l'environnement bâti et non bâti ; que le GCU précise à cet égard, en définissant l'objectif de la zone concernée que ‘d'un point de vue architectural, toute intervention affirme sa complémentarité par rapport à un tissu existant et présente au passant un ensemble cohérent dans l'angle de vue qu'il embrasse' ; que la DGO4-Direction juridique, des recours et du contentieux estime que le projet, par le choix d'implantation retenu, permet de créer une seule ouverture vers la zone de cours et jardins au départ de celle déjà existante sur le terrain voisin, et de créer deux pignons non aveugles en vis-à-vis sur ces parcelles, ce qui ne peut que constituer un ensemble cohérent dans l'espace rue ; que le projet de ce fait contribue à la protection, la gestion et l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ;

Considérant pour les motifs développés ci-avant, que la DGO4 - direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il y a lieu de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.’’ ;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux [...] ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse du requérant

Le requérant prend un moyen unique de « la violation des articles I.1 § 1, I.2, I.3 § 2, I.4 §1, I.4 §5 et I.5 §2 du G.R.U. [guide régional d'urbanisme], de la violation de l'article D.IV.5 du COBAT [lire CoDT], de l'erreur manifeste d'appréciation, de la méconnaissance de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'ambiguïté ou contradiction des motifs ».

Dans une première branche, il estime que les motifs de l'acte attaqué sont ambigus et contradictoires dès lors que son auteur se rallie tant à l'avis négatif de la DGO4 repris à sa page 2 qu'à l'avis finalement positif de la même DGO4 explicités en ses pages 7 et suivantes.

Il soutient qu'en l'absence de transmission du dossier administratif il est impossible de déterminer s'il s'agit d'une erreur matérielle ou d'un revirement de position de la DGO4. Il est d'avis que s'il s'agit d'une modification de position, l'auteur de l'acte attaqué aurait dû motiver les raisons de ce changement et que s'il s'agit d'une erreur purement matérielle, l'acte attaqué reste ambigu quant à ses motifs bien qu'il soit évident qu'il s'agit d'une décision d'octroi.

Dans une deuxième branche, il constate que le service mobilité de la ville de Saint-Ghislain avait demandé que soit étudiée la possibilité de lier un des trois garages à la nouvelle habitation. Il critique le fait que le projet autorisé par l'acte attaqué ne prévoit rien à ce sujet, alors que les bénéficiaires du permis sont propriétaires d'un des trois garages situés à l'arrière de la bâtisse, que celui-ci est repris sur une parcelle cadastrale différente et qu'il n'est donc nullement lié au projet. Il en déduit que ce garage peut faire l'objet d'une situation autonome et indépendante par rapport au projet octroyé (il peut notamment être vendu). Il conteste le fait que la construction litigieuse puisse être réalisée sans aucune place de parking spécifique. Il expose que la possibilité de lier un des trois garages n'a fait l'objet d'aucune étude spécifique et que l'auteur de l'acte attaqué ne justifie en rien l'absence de prise en considération de cet avis.

Il conclut que l'acte attaqué est illégal compte tenu de l'absence de motivation sur ce point.

Par ailleurs, il estime que l'auteur de l'acte attaqué n'a rencontré que de manière très sommaire sa réclamation, dont la possibilité de respecter le G.R.U., puisqu'il est possible de construire en mitoyenneté en laissant un passage ouvert au-dessus de la mitoyenneté : cela ne pose aucune difficulté technique et entraine également une augmentation de la surface habitable des étages, ce qui est conforme au G.R.U. tant pour la construction en mitoyenneté (article I.2, § 1er) que pour la construction sur toute la largeur de la parcelle (article I.4, § 1er).

Il relève que la ville avait d'ailleurs demandé des plans modificatifs respectant la construction en mitoyenneté.

Il observe que l'auteur de l'acte attaqué se limite à considérer qu'au vu de l'existence d'une servitude, le respect de la disposition indicative du G.C.U.

(guide communal d'urbanisme) s'avère impossible sans compromettre la réalisation raisonnable du projet, et ce toutefois sans préciser aucunement en quelle façon.

Il estime qu'il appartenait toutefois à l'auteur de l'acte attaqué d'examiner si un autre projet respectant le G.C.U. était possible, dès lors qu'un tel projet n'aurait pas un coût exorbitant : les pièces de vie à l'étage sont agrandies, le passage au rez-de-chaussée laissé libre ne demande aucune finition et les murs porteurs doivent de toute façon être construits.

Il souligne qu'un tel projet lui permettrait de bénéficier d'un mur pignon aveugle, conforme au droit civil et au G.C.U.

Dans une troisième branche, il critique divers motifs de l'acte attaqué.

Concernant le motif pris du fait que les garages en arrière de parcelle sont une contrainte au choix d'implantation, il s'appuie sur les articles I.1 et I.4, § 5 et I.5, § 2, du G.R.U. Il estime que la présence de trois garages au fond de la parcelle est une construction qui, en elle-même, est contraire au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) ou, en tout cas, ne serait pas autorisée dans le cadre du même projet avec l'adjonction de trois garages, ni comme annexe en arrière de parcelle, ni comme volume secondaire (situé en recul à 17 mètres au lieu des 15 mètres maximum).

Il considère que la contrainte de la présence des trois garages ne peut donc justifier l'implantation du bâtiment en alignement de voirie (ni justifier l'écart d'implantation en mitoyenneté) puisque cette configuration analysée dans sa globalité aboutit en fait à un ensemble qui n'est pas conforme en lui-même au R.C.U. et aurait nécessité aussi un écart s'il avait été présenté ainsi dans sa globalité (bâtisse en implantation et garages en arrière à plus de 15 mètres).

Il soutient que cette configuration vue dans sa globalité n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ni aux objectifs du R.C.U. qui visent à interdire toute construction en volume arrière.

Quant au motif selon lequel cette implantation permet de conserver un espace de cour et jardins qui augmente la qualité du logement, il est d'avis que l'auteur de l'acte attaqué perd de vue que les demandeurs du permis sont également propriétaires de la parcelle de cour et jardins située à l'arrière des garages et accessible par un couloir au milieu de ceux-ci.

Concernant les motifs pris de la présence de bâtiments alignés sur la voirie et en recul dans la rue de l'Abbaye, il observe que sont en alignement sur le front de bâtisse la majorité des maisons de cette voirie et toutes celles entre les n^{os} 32 et 56 et, en face, entre les n^{os} 35 et 73. Il ajoute que seule la fin de la rue présente une implantation en voirie au-delà de la parcelle à construire. Il précise que les deux parcelles situées à la gauche du projet litigieux ne sont pas construites, ce qui ne constitue pas un élément susceptible de justifier une implantation en voirie.

Il est d'avis que c'est la « cassure » de son côté qui doit être motivée et plus particulièrement la jonction harmonieuse entre les fronts de bâtisse, conformément à l'article I.3, § 2, du G.R.U. A son estime, la seule présence de quelques constructions en fin de rue, à partir de la troisième parcelle (première construite) ne permet pas de justifier la « cassure d'implantation » entre sa bâtisse et celle projetée.

Il soutient qu'il résulte également de la *ratio legis* du G.R.U. que l'implantation se fait selon le bâti existant et ce n'est que si la parcelle se situe entre deux constructions avec implantations différentes qu'il y a un choix possible avec justification de l'harmonie du choix. Le choix de construction de la bâtisse n'est donc pas conforme au G.R.U. et aurait dû être analysé comme un écart à celui-ci, avec une motivation spéciale rencontrant l'article D.IV.5 du CoDT. A ses yeux, le choix n'est, en toute hypothèse, ni justifié ni adéquatement motivé.

Enfin, s'appuyant sur l'appréciation émise par la commission d'avis sur les recours, il considère qu'il est indéniable que l'implantation du bâtiment en voirie crée une rupture dans l'alignement alors qu'une implantation en recul reste en harmonie avec la totalité de la première partie de la rue.

Dans une quatrième branche, il estime qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué en quoi un pignon non aveugle contribue à la protection des paysages bâtis et non bâtis. A son estime, la protection de son bâti justifierait qu'il n'y ait pas de vues sur celui-ci et ce, d'autant plus que l'implantation en alignement de voirie donne une vue directe sur ses pièces de vie.

Il renvoie à la deuxième branche de son moyen, aux termes de laquelle il fait valoir que l'auteur de l'acte attaqué justifie son écart au G.R.U. par l'existence de la servitude mais n'examine en rien la possibilité d'éviter cet écart.

Il ajoute que, de même, le placement d'une porte de garage serait de nature à refermer également la bâtisse projetée et donc toute la parcelle à bâtir respectant ainsi le G.R.U.

En réplique, sur la première branche, il estime qu'il ne lui revient pas de déterminer ce que l'administration a voulu dire mais qu'il doit se limiter à ce qu'elle a dit. En l'espèce, il pointe qu'il est fait état, dans l'acte attaqué, de l'envoi d'une proposition motivée de refus du permis d'urbanisme.

Sur la deuxième branche, concernant le premier grief, il rappelle que la parcelle à construire ne dispose d'aucun garage, ceux dont question dans l'avis du service mobilité, bien que situés à l'arrière de la parcelle à construire, sont situés sur d'autres parcelles cadastrales et qu'un seul est la propriété des constructeurs.

Il en déduit qu'il n'y a aucune certitude que l'un des trois garages ou les trois garages seront associés et maintenus à la propriété à construire. Il indique que si l'auteur de l'acte attaqué l'a considéré comme tel, il y a une erreur manifeste d'appréciation.

Sur la troisième branche, il estime que la partie adverse ne répond pas aux arguments suivants :

- l'analyse de la situation de fait dans sa globalité (maison d'habitation sur la parcelle à construire et garages sur la parcelle arrière) aboutit en elle-même à une situation non conforme au R.C.U. puisque les garages sont situés à plus de 15 mètres à l'arrière de l'habitation;
- les candidats bâtisseurs sont propriétaires d'une partie de la parcelle arrière qui peut leur servir de jardin;
- les deux parcelles situées à gauche du projet attaqué ne sont pas construites et ne peuvent justifier l'écart d'alignement.

Il conteste vouloir substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative quant au bon aménagement des lieux. Il souligne l'appréciation de la commission d'avis sur les recours sur ce point.

Il réfute demander à l'auteur de l'acte attaqué de motiver ses motifs mais affirme exiger que ce dernier motive au regard du bon aménagement des lieux.

Le requérant ne revient pas sur la quatrième branche.

IV.2. Examen

1. Le requérant fonde son moyen sur la méconnaissance de diverses dispositions du « G.R.U. », soit le guide régional d'urbanisme, dont les dispositions essentielles sont reprises aux articles D.III.1 à D.III.3 et D.III.7 à D.III.11 du Code du développement territorial (CoDT).

En réalité, il entend se référer au guide communal d'urbanisme (G.C.U.) visé aux articles D.III.4 à D.III.11 du CoDT, dont il reproduit d'ailleurs certaines des recommandations en surlignant celles reprises au préambule de son moyen.

Sur la première branche

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

N'est pas admissible la motivation de l'acte qui comporte des raisonnements ou des positions contradictoires, lesquels ne permettent pas aux intéressés de percevoir aisément le sens voulu de la décision prise.

3. En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué indique dans celui-ci avoir reçu une « proposition de refus du permis d'urbanisme » de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, qu'il reproduit ensuite dans son intégralité.

Cette proposition de la DGO4 est cependant une proposition d'octroi du permis d'urbanisme, comme il ressort de ses motifs.

En outre, l'auteur de l'acte attaqué précise à la suite de la proposition précitée qu'il « partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux » avant d'accorder effectivement le permis d'urbanisme sollicité, dans son dispositif.

Ainsi, à la seule lecture de l'acte attaqué, il est aisé de comprendre qu'il s'agit d'une décision portant délivrance du permis d'urbanisme sollicité. L'erreur matérielle pointée par le requérant n'a pas eu pour conséquence de vicier la motivation formelle de l'acte attaqué.

La première branche n’est pas fondée.

Sur la deuxième branche

Quant à sa recevabilité

4. Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l’ordre public et ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s’impose afin d’assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

En l’espèce, les développements propres au premier grief de la deuxième branche du moyen unique exposés dans la requête en annulation ne comportent aucune critique de légalité prise de l’erreur manifeste d’appréciation.

La critique émise sur ce point dans le mémoire en réplique aurait pu être formulée dès la requête. Elle ne relève pas de l’ordre public. Une telle critique est tardive et, partant, irrecevable.

Sur le fond

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

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

6. En l’espèce, le service mobilité de la ville de Saint-Ghislain a émis un avis favorable le 19 août 2016 sur la demande de permis d’urbanisme déposée en 2016 dont il ressort que « 3 garages sont déjà existants sur le terrain privé et ceux-ci sont conservés dans le nouveau projet » et que « rien n’indique si l’un d’entre eux est lié à la nouvelle habitation », en manière telle qu’il est demandé « que soit étudié la possibilité de li[er] 1 des 3 garages à la nouvelle habitation ».

Cet avis émis lors d'une précédente instruction administrative porte toutefois sur un projet apparemment identique ou, à tout le moins, similaire à celui concerné par l'acte attaqué.

7. Il ressort de la demande de permis d'urbanisme du 13 octobre 2017, qui a abouti à l'acte attaqué, ce qui suit :

- « Le garage est prévu en volume annexe existant en fond de parcelle, et dont l'accès est assuré par une servitude de passage actée et longeant la limite parcellaire latérale droite »;
- « L'accès carrossable vers les garages sera réalisé à l'aide de bandes de roulages en dalles de béton, et une clôture couverte de lierre sera implantée le long de la limite mitoyenne de droit pour réduire au maximum les nuisances visuelles pour le voisin direct de droite »;
- « Le projet s'implante en front de voirie et sur la limite parcellaire mitoyenne gauche. Cette disposition résulte de l'existence d'une servitude de passage desservant les garages situés à l'arrière du terrain et imposée au plan de mesurage »

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise que les zones de parking sont localisées « à l'arrière de l'habitation » et expose les mesures prises afin de circonscrire les nuisances pour le voisin de droite du « va-et-vient des voitures vers l'arrière de la parcelle ».

Les plans permettent de situer l'implantation des garages par rapport au projet litigieux et illustrent le fait qu'un des garages est la propriété des demandeurs de permis.

8. Il n'est pas démontré que l'auteur de l'acte attaqué ne disposait pas des informations nécessaires pour prendre sa décision en connaissance de cause quant à la question des garages présents sur des parcelles voisines au fond concerné par le projet litigieux et quant à leurs conséquences sur ce projet.

L'acte attaqué est motivé comme suit sur cet aspect du projet :

« '' […] Considérant que la demande a été soumise à l'avis des services suivants :

- Service technique/Mobilité : son avis reçu en date du 19 août 2016 est favorable conditionnel ;
- […]

[…]

Considérant que l'avis défavorable de la Commission des recours est libellé et motivé comme suit :

‘ […]
Compte tenu de ce que le projet vise la construction d'une habitation unifamiliale sur une parcelle grevée d'une servitude de passage pour l'accès à 3 garages à l'arrière de celle-ci; que la parcelle s'étend au-delà des garages par un espace non aménagé ;
[…]’ ;

[…] que l'existence de garages en arrière de la parcelle est une contrainte au choix d'implantation;

[…]

Considérant les écarts au GCU, adopté le 14 mai 2006; que ceux-ci sont requis du fait de l'existence d'une servitude établie en 1997, pour permettre l'accès aux garages en fond de parcelle; […] ’’ ».

Il résulte des motifs de l'acte attaqué que son auteur avait une exacte connaissance du dossier quant à la présence des garages litigieux.

Par ailleurs, au regard du contenu du dossier administratif soumis à l'auteur de l'acte attaqué, il ne s'imposait pas de motiver plus amplement l'acte attaqué sur ce point, le service mobilité ayant uniquement émis une suggestion dans son avis du 19 août 2016.

Le premier grief n'est pas fondé.

9. En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Dans sa réclamation du 1er décembre 2017, déposée dans le cadre de l'annonce de projet, le requérant faisait valoir ce qui suit :

« […] il est tout à fait possible de construire sur la parcelle en respectant les dispositions du GCU et donc en double mitoyenneté.

En effet, il pourrait être envisagé une construction avec un passage des véhicules sous la bâtisse ainsi que déjà imposé dans d'autres bâtiments de la rue. Le respect

du règlement communal d'urbanisme étant possible, il n'y a aucune raison d'octroyer une dérogation ».

L'auteur de l'acte attaqué partage et se rallie à la proposition motivée de la direction juridique, des recours et du contentieux sur ce point, dont il ressort notamment ce qui suit :

« […]

Considérant que la parcelle concernée par la demande se situe à front de la rue de l'Abbaye, qu'elle présente une largeur de 10,74 m et une longueur totale de 28,85m; qu'elle présente une servitude de passage en limite droite, établie par acte authentique selon les éléments du dossier, sans plus de précision; qu'une copie de cet acte n'est pas jointe;

Considérant que l'implantation projetée ne génère aucune modification du relief du sol existant et que le projet s'y intègre en le respectant;

Considérant qu'au vu du reportage photographique Google Street View versé au dossier administratif, il apparaît que le projet s'intègre harmonieusement au cadre bâti de l'environnement tant par sa volumétrie que par les matériaux de parement et de couverture mis en œuvre;

Considérant que l'habitation projetée s'implante sur l'alignement et présente une typologie de type rez + 2 dont un étage engagé sous combles; que sa hauteur sous corniche est de 7 mètres, minimum imposé par le GCU en vigueur, et qu'elle présente une hauteur totale au faîte de +/- 11,12 m ; que sa volumétrie simple est surmontée d'une toiture à 2 versants recouverts de tuiles en béton de teinte noire; que les façades de l'habitation seront pourvues d'une brique de parement de teinte rouge-brun;

Considérant l'implantation sur l'alignement; que la rue de l'Abbaye présente diverses séquences qui se succèdent de bâtiments sur la voirie en recul; que le contexte environnant est constitué d'habitations comportant un jardin en façade arrière, parfois même de superficie importante; que le terrain offre une configuration particulière; que l'existence de garage en arrière de la parcelle est une contrainte au choix d'implantation; que les habitations sises à gauche du projet sont implantées à front de voirie tandis que les habitations sises en face et à droite du projet sont implantés en recul; que cette implantation permet un meilleur ensoleillement du pignon des demandeurs qui peuvent ainsi profiter de son exposition au Sud; que cette implantation permet de conserver un espace de cours et jardin qui augmente la qualité du logement et le cadre de vie des demandeurs; que rien ne justifie donc d'imposer une implantation en recul au vu de ces éléments; que cette solution ne contrevient en rien au bon aménagement des lieux et se retrouve d'ailleurs à divers endroits de la rue de l'Abbaye;

Considérant les écarts au GCU, adopté le 14 mai 2006; que ceux-ci sont requis du fait de l'existence d'une servitude établie en 1997, pour permettre l'accès aux garages en fond de parcelle; que l'assiette de cette servitude a été modifiée par acte authentique dressé le 29 octobre 2005; qu'elle est alors redéfinie et limitée à un accès latéral en limite droite, et ce afin de permettre le projet de construction;

Considérant que l'existence de la servitude n'est pas contestée;

Considérant que compte tenu de cette situation fort particulière, le respect de la disposition indicative du GCU s'avère impossible sans compromettre la réalisation raisonnable du projet;

Considérant qu'il y a lieu de constater que la maison située sur la parcelle de droite (n° 515 V5) n'est pas établie sur la mitoyenneté, qu'elle s'inscrit avec un recul latéral de ce côté et dispose d'un pignon percé de plusieurs baies ; que cette implantation, dont l'existence est antérieure à l'entrée en vigueur du GCU, rend inopportun le respect de la disposition indicative du GCU, en termes de bonne gestion du paysage bâti et non bâti;

Considérant que l'établissement de la servitude en limite droite de la parcelle concernée par le projet, (n° 515 H6) permet en effet que les deux reculs latéraux soient côte à côte ; qu'un tel choix permet une seule ouverture vers la zone de cours et jardins et deux pignons non aveugles en vis-à-vis sur ces parcelles, l'un existant (maison voisine) et l'autre projeté;

Considérant que l'accès envisagé permet d'organiser la lisibilité du bâti de manière plus harmonieuse et adéquate;

Considérant que l'implantation projetée respecte l'implantation des habitations voisines à savoir maison 3 façades jumelées et reste donc dans la même configuration et continuité des lieux; que par ailleurs, la parcelle de gauche est en zone d'habitat et est susceptible d'y accueillir une habitation, susceptible de s'accoler au mur aveugle projeté;

Considérant que le projet apporte une bonne articulation des implantations par un rythme des percements de font bâti plus cohérents, lesquels, ainsi rassemblés, permettent de limiter l'effet de rupture depuis l'espace public au bénéfice de l'harmonie des lieux;

Considérant l'article D.IV.5 qu'un permis d'urbanisme peut s'écarter du contenu à valeur indicative d'un guide 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 schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que le choix d'implantation sur une seule limite mitoyenne ne compromet pas l'objectif du GCU; qu'en effet, le projet permet de densifier le bâti et a tenu compte des contraintes du bien et de l'environnement bâti et non bâti ; que le GCU précise à cet égard, en définissant l'objectif de la zone concernée que ‘d'un point de vue architectural, toute intervention affirme sa complémentarité par rapport à un tissu existant et présente au passant un ensemble cohérent dans l'espace rue; que le projet de ce fait contribue à la protection, la gestion et l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis; ».

Cette motivation permet de comprendre les raisons relatives au bon aménagement des lieux ayant conduit l'autorité de recours à admettre le projet litigieux, malgré l’écart aux recommandations du G.C.U. Elle répond également suffisamment à la réclamation du requérant.

Le second grief n’est pas fondé.

La deuxième branche n’est pas fondée.

Sur la troisième branche

10. Quant aux exigences générales en matière de motivation formelle l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées, compte tenu de la portée limitée des dérogations demandées.

L'article D.IV.5 du CoDT est libellé comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ces prescriptions.

Il appartient à l'autorité compétente de 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.

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

En outre, il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit

de l’attitude qu’aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n’aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

11. En l’espèce, l’acte attaqué contient le motif, contesté par le requérant, selon lequel « […] l'existence de garages en arrière de la parcelle est une contrainte au choix d'implantation ».

Il ne peut être fait le reproche à l’auteur de l’acte attaqué de tenir compte du cadre environnant bâti pour apprécier le bon aménagement des lieux. Au contraire, il lui revient de prendre sa décision en ayant une connaissance exacte et suffisante du contexte environnant le projet soumis à son appréciation.

Aucune erreur de fait n’est rapportée quant à ce motif.

Le requérant ne démontre pas que le projet comporterait un écart aux recommandations du G.C.U. du fait de l’existence de ce garage, lequel consiste en un élément de fait qui n’est pas visé par la demande de permis d’urbanisme. En se limitant à citer certaines recommandations reprises au G.C.U., il reste en défaut de préciser quel(s) objectif(s) de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme contenus dans le G.C.U. n'ont pas été suffisamment identifiés par l’auteur de l’acte attaqué dans son examen du projet au regard desdits objectifs.

La seule circonstance que le requérant considère que la configuration du projet vue dans sa globalité ne serait pas conforme au bon aménagement des lieux n’emporte pas la démonstration que l’auteur de l’acte attaqué a procédé à une appréciation dénuée de toute raison.

Un tel motif est admissible.

12. L’acte attaqué comporte également le motif suivant, critiqué par le requérant :

« […] cette implantation permet de conserver un espace de cours et jardin qui augmente la qualité du logement et le cadre de vie des demandeurs ».

Le fait que les demandeurs de permis soient également propriétaires de la parcelle de cours et jardins située à l’arrière des garages et accessible par un couloir au milieu de ceux-ci n’a pas pour conséquence de vicier le motif précité.

La circonstance que l’auteur de l’acte attaqué ait pris en compte un espace de cours et jardins directement attenant à la construction projetée ne révèle dans son chef aucune erreur manifeste d'appréciation.

L’acte attaqué contient également les motifs suivants :

« Considérant l'implantation sur l'alignement ; que la rue de l'Abbaye présente diverses séquences qui se succèdent de bâtiments sur la voirie en recul; que le contexte environnant est constitué d'habitations comportant un jardin en façade arrière, parfois même de superficie importante; que le terrain offre une configuration particulière; que l'existence de garage en arrière de la parcelle est une contrainte au choix d'implantation; que les habitations sises à gauche du projet sont implantées à front de voirie tandis que les habitations sises en face et à droite du projet sont implantés en recul; que cette implantation permet un meilleur ensoleillement du pignon des demandeurs qui peuvent ainsi profiter de son exposition au Sud ; que cette implantation permet de conserver un espace de cours et jardin qui augmente la qualité du logement et le cadre de vie des demandeurs; que rien ne justifie donc d'imposer une implantation en recul au vu de ces éléments; que cette solution ne contrevient en rien au bon aménagement des lieux et se retrouve d'ailleurs à divers endroits de la rue de l'Abbaye;

[…]

Considérant qu'il y a lieu de constater que la maison située sur la parcelle de droite (n° 515 V5) n'est pas établie sur la mitoyenneté, qu'elle s'inscrit avec un recul latéral de ce côté et dispose d'un pignon percé de plusieurs baies; que cette implantation, dont l'existence est antérieure à l'entrée en vigueur du GCU, rend inopportun le respect de la disposition indicative du GCU, en termes de bonne gestion du paysage bâti et non bâti;

Considérant que l'établissement de la servitude en limite droite de la parcelle concernée par le projet, (n° 515 H6) permet en effet que les deux reculs latéraux soient côte à côte; qu'un tel choix permet une seule ouverture vers la zone de cours et jardins et deux pignons non aveugles en vis-à-vis sur ces parcelles, l'un existant (maison voisine) et l'autre projeté;

Considérant que l'accès envisagé permet d'organiser la lisibilité du bâti de manière plus harmonieuse et adéquate;

Considérant que l'implantation projetée respecte l'implantation des habitations voisines à savoir maison 3 façades jumelées et reste donc dans la même configuration et continuité des lieux; que par ailleurs, la parcelle de gauche est en zone d'habitat et est susceptible d'y accueillir une habitation, susceptible de s'accoler au mur aveugle projeté;

Considérant que le projet apporte une bonne articulation des implantations par un rythme des percements de font bâti plus cohérents, lesquels, ainsi rassemblés, permettent de limiter l'effet de rupture depuis l'espace public au bénéfice de l'harmonie des lieux ».

Les précisions apportées par le requérant concernant les implantations des constructions existantes sur la rue de l’Abbaye ne permettent pas de conclure que l’auteur de l’acte attaqué a commis une erreur de fait quant au cadre bâti environnant. Au contraire, la motivation précitée de l’acte attaqué fait apparaître qu’il en a une connaissance claire et exacte.

La circonstance que le requérant ait une autre appréciation du bon aménagement des lieux sur ce point que celle retenue par l’auteur de l’acte attaqué

ne permet pas de conclure que ce dernier a versé dans l'arbitraire. Si la commission d'avis sur les recours a émis, en opportunité, un avis défavorable sur le projet, il n'en est pas de même de la DGO4.

En visant la seule recommandation énoncée à l'article I.3, § 2, du G.C.U., le requérant ne démontre pas que l'auteur de l'acte attaqué aurait dû en dégager un objectif de « jonction harmonieuse » entre les fronts de bâtisses du quartier, contenu dans le G.C.U.

Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'appréhender l'appréciation émise par l'auteur de l'acte attaqué en isolant certains motifs spécifiques de l'acte attaqué sans tenir compte du reste des motifs fondant le raisonnement retenu dans le cadre de son pouvoir discrétionnaire.

La troisième branche n'est pas fondée.

Sur la quatrième branche

En l'espèce, le requérant paraît critiquer les motifs suivants de l'acte attaqué :

« Considérant qu'il y a lieu de constater que la maison située sur la parcelle de droite (n° 515 V5) n'est pas établie sur la mitoyenneté, qu'elle s'inscrit avec un recul latéral de ce côté et dispose d'un pignon percé de plusieurs baies; que cette implantation, dont l'existence est antérieure à l'entrée en vigueur du GCU, rend inopportun le respect de la disposition indicative du GCU, en termes de bonne gestion du paysage bâti et non bâti;

Considérant que l'établissement de la servitude en limite droite de la parcelle concernée par le projet, (n° 515 H6) permet en effet que les deux reculs latéraux soient côte à côte; qu'un tel choix permet une seule ouverture vers la zone de cours et jardins et deux pignons non aveugles en vis-à-vis sur ces parcelles, l'un existant (maison voisine) et l'autre projeté; ».

Ces motifs sont clairs et permettent de comprendre l'appréciation portée par l'auteur de l'acte attaqué, lequel ne devait pas l'expliciter plus précisément, ce d'autant qu'elle se fonde également sur les autres motifs cités dans le cadre de l'examen de la deuxième branche.

La quatrième branche n'est pas fondée.

En conclusion, le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

La partie requérante supporte également le droit de mise au rôle de 200 euros ainsi que la contribution de 20 euros.

Ainsi prononcé, en audience publique de la XIIIe chambre, le 28 mai 2020 par :

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

Le Greffier,	Le Président,
Vanessa Wiame	Anne-Françoise Bolly