

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 248.107 du 3 août 2020

A. 231.150/XIII-9018

En cause : **DE TIEGE** Ralph,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

1. la commune de Court-Saint-Étienne,
représentée par son collège communal,

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

Partie requérante en intervention :

BRUYNSEELS Hugues,
ayant élu domicile chez
M^e Sylviane LEPRINCE, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 juillet 2020, Ralph De Tiège demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la délibération du 22 avril 2020 du collège communal de Court-Saint-Étienne par laquelle celui-ci délivre à Hugues Bruynseels un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'un ancien manège en vue de réaliser un habitat groupé intergénérationnel de 10 logements sur un bien sis rue du Ghête, 4, à Court-Saint-Étienne.

Par une requête introduite le 30 juin 2020, le requérant a demandé la suspension de l'exécution et l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 24 juillet 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 juillet 2020.

La première partie adverse a déposé un dossier administratif.

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

Par une requête introduite le 29 juillet 2020, Hugues Bruynseels demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Lionel-Albert Baum, *loco* M^e Sylviane Leprince, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

En application de l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, il y a lieu de décider que, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, la demande de suspension en extrême urgence et la demande de suspension ordinaire sont traitées concomitamment.

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 30 juillet 2019, Hugues Bruynseels, représentant l'association de fait « L'habitat groupé », introduit une demande de permis d'urbanisme qui a pour objet la rénovation et la transformation d'un ancien manège en vue de réaliser un

habitat groupé intergénérationnel de 10 logements sur un bien sis rue du Ghête, 4 , à Court-Saint-Étienne, et cadastré section K, parcelles n^{os} 233l, 220e, 220f, 220g, 220h et 220k.

Au plan de secteur, ce bien figure principalement en zone d'habitat à caractère rural; il est en zone agricole pour le surplus.

2. L'accusé de réception du dossier complet visé à l'article D.IV.33 du Code du Développement Territorial (CoDT) est envoyé le 14 août 2019.

3. Une enquête publique a lieu du 23 août au 6 septembre 2019; elle donne lieu au dépôt de plusieurs observations, tantôt positives tantôt négatives, parmi lesquelles figurent celles du requérant.

4. En cours de procédure, plusieurs instances remettent un avis sur le projet.

5. Par une délibération du 16 octobre 2019, le collège communal de Court-Saint-Etienne décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

6. Le 26 novembre 2019, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet.

7. Par une délibération du 4 décembre 2019, le collègue communal décide, sur la base de l'article D.IV.46, alinéa 3, du CoDT, de proroger de trente jours le délai dont il dispose pour statuer sur la demande de permis.

8. Le 13 décembre 2019, l'administration communale dresse un récépissé dans lequel elle certifie avoir reçu des plans modificatifs.

9. Par une délibération du 18 décembre 2019, le collègue communal marque son accord quant à la production de plans modificatifs et d'un complément de notice d'évaluation préalable des incidences dans le cadre de la demande de permis.

10. Le 23 décembre 2019, l'administration communale dresse un récépissé dans lequel elle certifie avoir reçu des plans modificatifs. Ce jeu de plans est accompagné d'une note explicative.

L'accusé de réception du dossier complet visé à l'article D.IV.33 du CoDT est envoyé le lendemain.

11. Par une délibération du 15 janvier 2020, le collègue communal émet un avis favorable sur le projet et sollicite à nouveau l'avis du fonctionnaire délégué. Cette délibération contient notamment les motifs suivants :

« [...] »

Considérant que la destination de ce projet est conforme à la destination de la zone du plan de secteur;

Considérant que ce projet n'entraîne pas d'effet négatif de l'environnement;

Considérant que, si l'esprit de la démarche derrière le projet est humainement et socialement positif, et considéré comme tel par de nombreuses observations, l'objet de la présente procédure est d'évaluer urbanistiquement le projet;

Considérant que les plans modificatifs visent à apporter des réponses en ce sens aux remarques et observations émises en enquête publique et aux avis émis par les autorités consultées;

Quant aux remarques liées à la mobilité et aux problèmes de stationnement

Considérant que le nombre d'emplacements de parking a été déterminé en concertation avec les autorités communales; qu'il s'agit de toute évidence d'un besoin maximal intégrant la possibilité d'accueillir quelques voitures de visiteurs;

Considérant que le bâtiment de droite est proposé avec une légère rotation face à la parcelle voisine permettant une zone de manœuvre élargie pour les véhicules;

Considérant que le retrait de l'emplacement vélos permet de déplacer deux emplacements de parking et de libérer d'autant la placette à front de voirie;

Considérant que des moyens de transports publics (gare, bus) existent à proximité du projet;

Considérant que l'impact du nombre de véhicules sur la circulation sur la voirie restera limité en raison de la localisation du projet à proximité immédiate de l'entrée de la rue, les véhicules générés par le projet n'ayant pas de raison de remonter la voirie sans issue;

Considérant que, malgré son étroitesse relative, la voirie peut accueillir du stationnement lors d'événements ponctuels d'ordre privé; qu'il est toujours possible d'utiliser les emplacements de parking situés sur la place Rue Notre Dame;

Quant aux remarques liées à l'implantation des bâtiments, leurs gabarits, les ouvertures vers le voisinage et leurs conséquences

Considérant que quelques bâtiments de la rue présentent une occupation de leur parcelle sur une profondeur importante;

Considérant qu'il convient de tenir compte du relief du terrain dans l'appréciation des conséquences des gabarits; qu'à cet effet, le dénivelé important avec la parcelle située à gauche du projet atténue considérablement l'impact du projet sur celle-ci;

Considérant qu'il faut noter que le projet prend place sur un terrain présentant des bâtiments existants disposés pour certains nettement en recul de la voirie;

Considérant que le projet propose une gestion parcimonieuse du sol en consommant peu d'espaces relativement au nombre de logements;

Considérant que les plans modificatifs contribuent à répondre aux conséquences potentielles de l'implantation, des gabarits et des ouvertures des bâtiments;

Considérant que le bâtiment de gauche a été reculé d'un mètre par rapport à la parcelle voisine; que le pignon de ce même bâtiment a été redressé de manière à ne plus être orienté vers la parcelle voisine;

Considérant que les garde-corps des balcons et des portes-fenêtres du bâtiment de droite devront être opacifiés du côté de la parcelle voisine;

Considérant que les ouvertures existantes sur le pignon gauche de la maison à rénover devront être dotées de châssis fixes à verres translucides;
Considérant que la hauteur de toiture de la partie avant du bâtiment de droite a été réduite de manière à en diminuer le gabarit et d'en favoriser l'intégration;

Quant aux remarques liées à l'ouverture du projet vers l'espace public;

Considérant que le pignon de la pièce commune est rendue plus ouverte par l'ajout de larges baies vers la placette à front de voirie, ce qui permet en outre une meilleure vue depuis l'espace public vers l'intérieur;
Considérant que l'angle du bâtiment de droite est cassé au niveau de la placette de manière à augmenter l'ouverture entre les bâtiments de 4 à 6 mètres;
Considérant que l'ensemble des modifications proposées par rapport à la première version des plans apportent de réelles solutions aux remarques et observations diverses, tout en préservant la philosophie du projet;
Considérant que le projet présente une bonne intégration dans son environnement bâti et non bâti, ainsi que dans le paysage;
Considérant que le projet propose une structuration intéressante d'un espace actuellement déstructuré;

[...] ».

12. Le 3 mars 2020, le fonctionnaire délégué indique à l'autorité communale que son avis est réputé favorable dès lors que le délai qui lui était imparti est écoulé.

13. Le 22 avril 2020, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel reprend plusieurs avis émis en cours de procédure, dont celui du 15 janvier 2020. L'auteur de l'acte attaqué y ajoute les développements suivants :

« [...]

Considérant que le Collège communal confirme son avis favorable et les justifications émis dans la décision du 15 janvier 2020;
Considérant que le Collège souhaite les compléter par les points suivants.
Considérant que le projet répond bien aux préceptes de l'habitat groupé tel qu'émis dans le Guide pratique Habitat Groupé édité par l'asbl Habitat et Participation; qu'en particulier les éléments suivants démontrent en quoi le projet présente de nombreux avantages en termes d'urbanisme et d'impact sur le voisinage : "en habitat groupé, il y a une plus grande diversité des modes d'implantation, un rapport plus étroit avec les espaces publics et les voiries, un regroupement des volumes autour d'espaces communs qui permettent des économies tant au niveau de la construction que de l'utilisation et de la création de voiries et des charges d'équipements. Ces économies peuvent dès lors être utilisées pour soigner ou améliorer le cadre de vie. L'autre avantage de l'habitat groupé pourrait être la non-multiplication de ses accès individuels qui déforcent très souvent le paysage";
Considérant que ces dispositions justifient par ailleurs qu'un projet d'habitat groupé puisse présenter une densité de bâti raisonnablement plus importante que son environnement immédiat; que le Collège estime que le caractère rural du village ne perd pas de son sens, cela étant couplé à la considération de la réhabilitation des bâtiments préexistants sur la parcelle;
Considérant que le projet vise un bien en copropriété; qu'il n'y est pas question d'une séparation en lots à la manière d'un permis d'urbanisation ou de lotir; qu'à

cet effet une attestation notariale précise les statuts de copropriété forcée portant sur l'ensemble des biens immobiliers visés par le projet; que cette attestation a été produite par l'étude notariale SPRL Pierre-Yves Erneux & Laurence Annet, Notaires associés, en date du 11 décembre 2019; que ce modèle d'habitat groupé permet une pérennité du projet;

Considérant que si le bien visé comportait un manège équestre, il se situe en zone d'habitat; que le projet est bien conforme à l'affectation du plan de secteur; que l'habitat est par ailleurs l'affectation principale des bâtiments du voisinage;

Considérant que le manège qui était présent sur la parcelle comportait des bâtiments qui, bien que de hauteur moins importante que le projet, étaient implantés fort en retrait sur la parcelle;

Considérant que d'autres bâtiments de la rue présentent une implantation s'étendant en profondeur à partir de la voirie; que c'est le cas en particulier du bâtiment sis au n° 2, directement voisin du projet;

Considérant que les gabarits en hauteur proposés pour les bâtiments de 2 à 2,5 niveaux sous corniche sont comparables aux gabarits de la majorité des bâtiments proches dans la rue; que, par rapport au bâtiment voisin de l'ancienne école (n° 2 rue du Ghête), le projet diminue le gabarit sur l'arrière, afin d'en limiter l'impact visuel;

Considérant que l'implantation des bâtiments a été adaptée au relief naturel du terrain;

Considérant qu'il convient de noter que le projet respecte les prescriptions du Code civil en matière de distances et de vues vers le voisinage, que le recul avec la limite de propriété au numéro 6 de la rue du Ghête est un peu inférieure à six mètres, ce qui ne constitue pas un faible recul; qu'au numéro 2 de la rue du Ghête, est implanté un bâtiment en profondeur jusqu'à la fin de la zone d'habitat qui possède sensiblement le même type de recul;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte du relief descendant depuis la voirie permettant une diminution d'une part, des hauteurs absolues des bâtiments, et d'autre part, de la hauteur de l'implantation des baies par rapport au terrain voisin au numéro 6 de la rue du Ghête; considérant que le terrain est en pente ascendante depuis le centre du village vers la périphérie, de sorte que les bâtiments du projet sont implantés nettement plus bas que le terrain voisin du n° 6 situé à la même distance de la voirie, que le voisin en contre-haut n'a donc qu'une vue limitée sur le pignon de la maison la plus proche lui faisant face; que le demandeur fait observer que depuis les habitations prévues, aucune baie en élévation ne permet de vue directe sur le terrain voisin, que les ouvertures en velux de la toiture sont orientées vers le ciel;

Considérant que l'essentiel des vues du nouveau bâtiment porte sur les autres bâtiments du projet, en intérieur de parcelle;

Considérant, en ce qui concerne les vues portant sur la partie de bâtiment en profondeur jusqu'à la fin de la zone d'habitat, au n° 2 de la rue du Ghête, que la fonction de ce bâtiment n'est pas l'habitat, mais un hangar, et que l'espace disponible entre le hangar et la limite parcellaire est occupé à cet endroit par un chemin carrossable desservant l'arrière du hangar; que le jardin est à l'arrière du terrain, hors de vue des bâtiments du projet; qu'en ce qui concerne les vues sur le pignon de la maison du n° 2 de la rue du Ghête, elle-même implantée avec un recul important depuis la voirie, il convient d'imposer au demandeur de projet d'opacifier les garde-corps des terrasses et des portes-fenêtres de la façade orientée vers le n° 2;

Considérant qu'en termes d'ensoleillement et de perte de lumière vers les bâtiments voisins, le projet n'a que peu d'impact, l'augmentation des hauteurs des bâtiments étant compensée par le recul de ceux-ci par rapport aux anciens bâtiments du manège;

Considérant qu'il ne convient pas d'imposer au projet la pose de clôtures vis-à-vis des parcelles voisines ou de plantations destinées à augmenter la bande boisée existant entre les propriétés; qu'il convient à chacun de prendre les mesures qu'il jugera nécessaire pour se préserver des nuisances éventuelles, dans le respect des prescrits urbanistiques et du Code civil; qu'à cet effet il convient d'encourager les initiatives concertées entre voisins;

Considérant que tout nouveau projet peut avoir des impacts positifs ou négatifs sur la valeur des biens voisins; que toutefois le projet apporte une structuration et une rénovation par rapport aux anciens bâtiments du manège, abandonnés, peu esthétiques et implantés de manière déstructurée;

Considérant que le lien avec l'espace public est bien assuré dans le projet; qu'à cet effet, les vues depuis la rue vers la vallée sont ouvertes, dans la mesure où le pignon de la pièce commune est rendue plus ouverte par l'ajout de larges baies vers la placette à front de voirie, que l'angle du bâtiment de droite est cassé au niveau de la placette de manière à augmenter l'ouverture entre les bâtiments de 4 à 6 mètres, ce qui n'était pas le cas jusqu'à ce jour; que les modifications apportées au projet au niveau de son entrée, dont la porte a été agrandie et fait désormais face à la rue, accentuent encore cet effet;

Considérant que l'implantation des bâtiments crée une cour ouverte qui favorise la convivialité et les échanges;

Considérant qu'il ne convient pas de retenir la suggestion de créer un sentier public de liaison depuis la rue du Ghête au travers de la parcelle objet de la présente demande vers le sentier n° 83; que le projet se situe en effet à 100 mètres du centre du village; que, compte tenu de la disposition des sentiers et voiries existants, perpendiculaires et parallèles à une éventuelle liaison, ce sentier ne présenterait pas une voie plus directe de et vers le centre du village ni vers aucun autre point d'intérêt; qu'en conséquence ce sentier ne présente pas d'intérêt supplémentaire pour le maillage de cheminement doux ou la mobilité;

Considérant que la disposition des bâtiments permet indéniablement d'offrir une perspective paysagère depuis la voirie; que par ailleurs le projet offrira un paysage plus intéressant depuis la vallée, en lieu et place de l'ancien manège pourvu de bâtiments hétéroclites et peu esthétiques et de nombreuses aires bétonnées;

Considérant que la rénovation de la maison existante et le remplacement des bâtiments du manège constituent une réponse au problème d'artificialisation et d'imperméabilisation du sol, la superficie bâtie totale étant même un peu réduite puisque la surface au sol des bâtiments neufs projetés est inférieure à celle occupée par les boxes destinés à disparaître et que le projet propose la suppression des aires bétonnées ou en tarmac du manège;

Considérant qu'en matière de mobilité, le projet aura un impact très limité, voire nul; qu'à cet effet le projet vise de manière globale à penser une mobilité alternative et partagée; qu'en tout état de cause, les véhicules liés au projet, dont on peut évaluer le nombre de 10 à 15 véhicules (voitures particulières) et un maximum théorique de 20 voitures, ne viennent pas s'ajouter à la circulation existante mais bien se substituer à la circulation liée à l'utilisation du manège; que par ailleurs cette circulation n'impacte que très peu la rue étant donné la localisation du projet à proximité immédiate de l'accès unique de cette voirie sans issue;

Considérant, en ce qui concerne le parcage des véhicules, que la modification apportée au projet opère une légère rotation du futur bâti faisant face à l'ancienne école, permettant une zone plus large de manœuvre dans la zone même de parcage de la partie arrière, ainsi qu'un recul plus grand encore entre l'arrière du bâtiment voisin et celui du projet, ce qui permet à chaque zone de remplir la fonction qui lui est attribuée sans risque de voir se développer des espaces de manœuvres ou de parcage en dehors de ces zones; que, malgré son étroitesse relative, la voirie peut accueillir du stationnement lors d'événements ponctuels d'ordre privé; qu'il est toujours possible d'utiliser les emplacements de parking situés sur la place Rue Notre Dame;

Considérant qu'il convient de préciser que la pièce commune du projet ne constitue en rien un "club-house"; que cette appellation provient de l'ancien manège; que par ailleurs cette pièce présente une surface réduite à même de limiter la possibilité d'y pratiquer des fêtes de grande ampleur et qu'un logement est situé à l'étage; que par ailleurs il convient aux futurs habitants du projet comme à tout citoyen de respecter les lois en termes de troubles du voisinage et de bruit;

Considérant que le choix des dispositifs de chauffage des bâtiments n'est pas précisé à ce stade; que, si cela est regrettable, il apparaît évident que les besoins

seront limités en raison de la qualité énergétique des bâtiments; que par ailleurs, dans les préoccupations de développement durable qui président à la réalisation du projet, figurent l'utilisation de dispositifs à haut rendement, permettant de réduire les émissions; qu'il convient toutefois de veiller autant que possible à la mutualisation des dispositifs de chauffage, et de l'imposer en termes de stockage (citerne, silos,...);

Considérant que, au vu de ce qui précède, les modifications apportées au projet au travers des plans modificatifs apportent des réponses concrètes aux remarques et observations de l'enquête publique, ainsi qu'aux avis émis par les instances;

Considérant que le projet présente une bonne intégration dans son cadre bâti et non bâti ;

[...] ».

III. Intervention

La requête en intervention introduite par Hugues Bruynseels, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

IV. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, 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. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. Moyen unique

VI.1. Thèse du requérant

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles D.IV.42, § 1^{er}, D.IV.43, alinéa 2, D.IV.47, § 2, D.IV.53, alinéas 1^{er} et 3, du CoDT, de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 'relative à la motivation formelle des actes administratifs' et du principe de légitime confiance.

En un premier grief, le requérant reproche à l'autorité d'avoir délivré le permis d'urbanisme en ayant considéré que le dépôt, par le demandeur, de plans complémentaires, constituait le dépôt de plans modificatifs. Il conteste cette qualification en faisant valoir que le demandeur de permis a lui-même précisé que les plans déposés en cours d'instruction de la demande n'étaient pas des plans modificatifs au sens de l'article D.IV.42 du CoDT dès lors qu'ils ne portaient que sur

des points de détail et ne comportaient aucune modification urbanistique ou architecturale majeure. Il soutient en outre que les plans déposés en cours de procédure ne sont accompagnés d'aucun complément corollaire de notice d'évaluation. Il déduit des éléments qui précèdent que l'auteur de l'acte attaqué a statué en dehors du délai qui lui était imparti dès lors que le dépôt complémentaire n'avait pas eu pour effet d'interrompre ce délai.

En un deuxième grief, il reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir pris appui sur le second avis émis par le fonctionnaire délégué alors que cette opinion, réputée favorable, constitue un revirement d'attitude non justifié par rapport au premier avis qui, pourtant défavorable, portait sur un projet qui n'a depuis lors subi aucun changement notable. Il fait valoir que l'avis réputé favorable du fonctionnaire délégué viole la confiance légitime des riverains, dès lors que « rien ne permet de justifier que cet avis conforme devienne d'un coup favorable ».

En un troisième grief, il considère que l'acte attaqué ne contient pas une motivation adéquate en ce que son auteur n'a pas tenu compte des circonstances urbanistiques locales, ce qu'imposait pourtant l'article D.IV.53, alinéa 3, du CoDT. Il énumère les griefs que le fonctionnaire délégué avait exposés dans son avis défavorable initial et souligne que ceux-ci avaient également été soulevés au cours de l'enquête publique. À son estime, la motivation de l'acte attaqué témoigne de l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation.

En un quatrième grief, il soutient que les conditions figurant dans l'acte attaqué sont imprécises ou, à tout le moins, laissent une marge d'appréciation trop importante au bénéficiaire du permis. Il met en avant, d'une part, la condition portant sur les garde-corps des terrasses et des portes-fenêtres de la façade orientée vers le n° 2 et, d'autre part, sur celle qui impose une fondation de 15 cm de béton maigre.

VI.2. Appréciation

A. Sur le premier grief

L'article D.IV.42, § 1^{er}, du CoDT dispose notamment que le demandeur de permis peut produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences moyennant l'accord du collège communal.

Dans ce cas, l'article D.IV.43, alinéa 1^{er}, du même Code prévoit que le dépôt contre récépissé ou l'envoi des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences fait l'objet, préalablement à

l'échéance du délai de décision, de l'envoi d'un accusé de réception qui se substitue à celui visé à l'article D.IV.33 du Code.

L'article D.IV.43, alinéa 2, du CoDT dispose que les nouveaux délais de décision sont fixés sur la base des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences conformément à l'article D.IV.46, alinéa 1^{er}, ou à l'article D.IV.48, alinéa 1^{er}.

En l'espèce, comme cela ressort de l'exposé des faits, le demandeur a procédé au dépôt de plans le 13 décembre 2019. Par une délibération du 18 décembre 2019, le collègue communal a expressément considéré que les modifications apportées par ce jeu de plans étaient substantielles et il a marqué son accord quant à ce dépôt de plans modificatifs. Enfin, le 23 décembre 2019, l'administration communale a dressé un récépissé dans lequel elle certifie avoir reçu des plans modificatifs; l'accusé de réception du dossier complet a été envoyé le lendemain.

Il appartient bien à l'autorité, et non au demandeur de permis, de déterminer si les plans produits en cours d'instruction de la demande constituent ou non des plans modificatifs au sens de l'article D.IV.42 du CoDT.

Il ressort sans ambiguïté des pièces du dossier que l'autorité communale a considéré que les plans déposés en cours de procédure étaient des plans modificatifs au sens de cette disposition. Cette qualification juridique ne paraît pas erronée dès lors qu'une comparaison avec le projet initial fait apparaître que l'emplacement et les dimensions de certains bâtiments ont été modifiés, comme le mentionne d'ailleurs expressément la délibération du 18 décembre 2019 évoquée ci-avant. Au demeurant, le jeu de plans modificatifs était accompagné par une notice exposant les différentes modifications apportées au projet, tandis que le requérant n'établit pas en quoi les documents afférents à la demande de permis seraient lacunaires ou inexacts.

Compte tenu de ces éléments, il apparaît que les conditions édictées à l'article D.IV.42 du CoDT étaient rencontrées en l'espèce, de sorte que l'autorité communale a bien bénéficié de l'interruption du délai qui lui est imparti pour statuer sur la demande de permis, conformément à l'article D.IV.43 du même Code, en manière telle qu'elle était toujours compétence *ratione temporis* au jour où l'acte attaqué a été adopté et envoyé.

Il s'ensuit que le premier grief n'est pas sérieux.

B. Sur le deuxième grief

En tant que le requérant dénonce un revirement d'attitude dans le chef du fonctionnaire délégué, le grief ne paraît pas de nature à affecter la légalité du permis délivré dès lors que le fonctionnaire délégué – qui a remis un avis « simple » – n'est pas l'auteur de l'acte attaqué.

Du reste, il ne pourrait y avoir revirement d'attitude non justifié dans le chef d'une autorité que si les circonstances de l'affaire n'avaient pas évolué de manière significative. Or, ainsi que cela ressort de l'examen du premier grief, le projet a été modifié entre le moment où le fonctionnaire délégué a émis son avis défavorable et celui où il a été saisi de la seconde demande d'avis, ces adaptations visant notamment à répondre à certaines objections qu'il avait pu formuler dans son premier avis.

Il s'ensuit que le deuxième grief n'est pas sérieux.

C. Sur le troisième grief

L'article D.IV.53 du CoDT prévoit notamment qu'un permis doit être délivré sur la base d'une motivation adéquate et des circonstances urbanistiques locales.

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.

Un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Ainsi, l'autorité administrative n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées au cours de l'enquête publique ou émises lors d'un avis. Lorsque des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, 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. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés.

Enfin, l'erreur manifeste d'appréciation est l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il faut que l'appréciation soit incompréhensible pour tout observateur averti. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Le simple fait que le voisin requérant ne partage pas l'appréciation émise par l'autorité délivrante est insuffisant pour démontrer que celle-ci aurait retenu une appréciation qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente n'aurait pu formuler.

En l'espèce, tel qu'il est libellé, le grief se borne à reprendre certaines objections formulées par le fonctionnaire délégué dans son premier avis ou, plus généralement, au cours de l'instruction de la demande de permis. Le requérant met principalement en exergue l'implantation du projet et son gabarit au regard du bâti existant dans la rue du Ghête. Toutefois, il ne confronte pas véritablement son opinion avec les arguments particulièrement circonstanciés développés sur ces différents points par l'autorité dans le permis attaqué reproduit ci-avant.

Dès lors que le requérant ne met en avant aucune lacune de la motivation de l'acte attaqué et que le Conseil d'Etat est sans compétence pour substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative, le troisième grief n'est pas sérieux.

D. Sur le quatrième grief

Il est constant qu'un permis d'urbanisme ne peut être assorti de conditions que si, d'une part, elles sont précises, limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires ou accessoires et que si, d'autre part, elles ne laissent pas place à une appréciation dans leur exécution ni n'imposent le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives en sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise.

En l'espèce, la première condition figurant dans l'acte attaqué qui est critiquée dans la requête est libellée en ces termes : « opacifier les garde-corps des terrasses et des portes-fenêtres de la façade orientée vers le n° 2 du bâtiment de droite ». Outre que l'intérêt du requérant à critiquer cette condition semble contestable dès lors que son habitation se trouve de l'autre côté du projet, cette

condition, suggérée par le demandeur de permis dans sa note explicative, est précise, limitée, accessoire et ne laisse aucune marge d'appréciation dans son exécution.

La seconde condition figurant dans l'acte attaqué qui est critiquée dans la requête est libellée comme suit : « une fondation de 15 cm de béton maigre suivant le type de revêtement final sera posée et compactée ». Comme l'indique la partie intervenante, cette condition doit être lue à la suite de la condition qui précède, laquelle prévoit que « après pose des conduites et câbles, la tranchée sera remblayée au sable par couches successives de maximum 20 cm et soigneusement damée jusqu'à 20 cm du niveau fini ». En définitive, la condition relative à la fondation de béton est purement technique : elle a pour seul objet d'assurer que les travaux seront réalisés dans les règles de l'art. Bien que son libellé ait pu être plus clair, cette condition présente une précision suffisante pour ne pas laisser de marge d'appréciation au titulaire de l'autorisation.

Il s'ensuit que le quatrième grief n'est pas sérieux.

En conclusion, le moyen unique n'est sérieux en aucun de ses quatre griefs.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Hugues Bruynseels est accueillie.

Article 2.

Les demandes de suspension, introduites respectivement selon la procédure ordinaire et selon la procédure en extrême urgence, sont rejetées.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé le 3 août 2020 par la VI^e chambre des vacations siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,
Florence Van Hove,

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

Le Greffier,

Le Président,

Florence Van Hove

Luc Donnay