

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.907 du 13 novembre 2020

A. 223.747/XIII-8177

En cause : **la commune d'Esneux**, représentée
par son collège communal
ayant élu domicile chez
M^{es} Eric LEMMENS et
Elisabeth KIEHL, avocats,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

BASCIU Ivana,
ayant élu domicile chez
M^{es} Patrick HENRY et
Florence NATALIS, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 novembre 2017, la commune d'Esneux demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 6 septembre 2017 par le ministre de l'Aménagement du territoire de la Région wallonne, à Ivana Basciu, ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue d'Embourg, 8 à Tilff, cadastré Tilff, 2^{ème} division, section D, n° 320 m.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 27 décembre 2017, Ivana Basciu a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 18 janvier 2018.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 11 août 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 octobre 2020.

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

M^e Aurélie Kettels, *loco* M^{es} Eric Lemmens et Elisabeth Kiehl, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Patrick Henry, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

1. Le 24 décembre 2014, Ivana Basciu dépose une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale d'Esneux ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis rue d'Embourg, 8 à Tilff, cadastré Tilff, division 2, section D, n° 320 m.

Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Liège.

2. Le 13 avril 2015, le collège communal d'Esneux refuse le permis d'urbanisme.

3. Le 18 novembre 2016, Ivana Basciu introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale d'Esneux ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur le bien précité.

4. Le 16 décembre 2016, la société coopérative à responsabilité limitée (SCRL) Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs (I.I.L.E.) donne son avis sur le projet.

5. Le 16 décembre 2016, la société anonyme (SA) RESA communique son avis.

6. Le 5 janvier 2017, le commissaire voyer de la province de Liège émet un avis.

7. Le 20 janvier 2017, la SCRL Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux (CILE) émet un avis favorable.

8. Le 13 février 2017, le collège communal d'Esneux refuse d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est notifiée à la demanderesse de permis par un courrier du 21 février 2017.

9. Par un courrier du 3 mars 2017, adressé par pli recommandé du 4 mars 2017 réceptionné le 6 mars 2017, la demanderesse de permis introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision de refus du 13 février 2017.

10. Le 5 avril 2017, la commission d'avis sur les recours, après avoir procédé à une audition, émet un avis défavorable sur le projet.

11. Par un courrier du 3 mai 2017, réceptionné le 4 mai 2017, le conseil de la demanderesse de permis fait valoir ses observations.

12. Le 15 mai 2017, 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) adresse un projet d'arrêté ministériel d'octroi du permis d'urbanisme au ministre chargé de l'aménagement du territoire.

13. Du 22 juin au 6 juillet 2017, une enquête publique se déroule, suite à la demande du ministre compétent du 7 juin 2017 fondée sur l'existence d'une dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune d'Esneux. Huit réclamations sont déposées.

14. Le 17 août 2017, le conseil de la demanderesse de permis communique ses observations relatives aux réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique.

15. Le 6 septembre 2017, le ministre décide d'accorder le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée notamment à la commune requérante par un courrier du 8 septembre 2017, adressé par pli recommandé le 11 septembre 2017 et reçu le 12 septembre 2017.

IV. Moyen unique

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le moyen unique est pris de la violation des articles 113, 114 et 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration et d'équitable procédure, ainsi que du défaut de motifs adéquats, pertinents et légalement admissibles, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

1. Dans une première branche, la partie requérante reconnaît avoir considéré à tort, lors de l'examen de la demande de permis litigieuse, que le projet ne dérogeait pas au R.C.U. et ne devait faire l'objet d'aucune enquête publique.

Elle observe que l'auteur de l'acte attaqué a constaté, au stade du recours administratif, que la demande nécessitait l'organisation d'une enquête publique en application de l'article 123, alinéa 2, du CWATUP.

Elle constate toutefois que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas sollicité l'avis du fonctionnaire délégué et estime que l'article 114, alinéa 2, du CWATUP l'imposait.

Elle est d'avis que l'article 123 du CWATUP, interprété comme autorisant l'auteur de l'acte attaqué à accorder, sur recours, une dérogation au R.C.U. en lieu et place du collège communal, ne le dispensait pas de consulter au préalable le fonctionnaire délégué. Elle soutient que, tout au plus, cette disposition n'impose plus, comme antérieurement, à l'autorité de recours de renvoyer la demande à l'autorité appelée à statuer en premier lieu, mais lui permet de procéder elle-même à l'enquête publique par l'entremise de la commune.

Elle affirme que l'avis préalable du fonctionnaire délégué demeure requis même lorsque c'est le Gouvernement wallon qui délivre le permis sur recours du demandeur. Elle souligne que si le fonctionnaire délégué est un agent de la partie adverse, il dispose d'une compétence légale propre en matière d'urbanisme.

2. À titre subsidiaire, elle estime que l'article 123 du CWATUP, interprété comme n'imposant pas au Gouvernement wallon ou au ministre compétent, statuant sur recours, de consulter le fonctionnaire délégué préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme dérogatoire par rapport à un R.C.U, viole les articles 10 et 11 de la Constitution.

Elle soutient que le collège communal, statuant sur une demande de permis en première instance, et l'auteur de l'acte attaqué, statuant sur la même demande en degré de recours, constituent des catégories comparables d'autorités administratives. Elle précise que ces autorités sont notamment appelées à exercer un pouvoir similaire et à appliquer les mêmes normes. Elle estime qu'elles ne peuvent être assimilées au fonctionnaire délégué.

Elle est d'avis qu'aucun motif raisonnable, légitime ou proportionné n'explique que ces autorités doivent être traitées différemment et que seul le collège communal se voit imposer d'obtenir l'avis préalable du fonctionnaire délégué.

Elle suggère que soit posée à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle suivante :

« Les articles 114, 119 et 123 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine violent-ils les articles 10 et 11 de la Constitution s'ils sont interprétés en ce sens que le Gouvernement wallon, statuant en tant qu'instance de recours, ne doit pas obtenir l'avis préalable du Fonctionnaire délégué avant d'accorder un permis dérogatoire par rapport à un Règlement communal d'urbanisme, contrairement au Collège communal ? ».

3. Dans une deuxième branche, elle fait grief à l'acte attaqué de ne comporter aucune motivation formelle relative à l'analyse du projet et des dérogations qu'il implique par rapport aux lignes de force du paysage.

Elle constate que son auteur fait sien l'avis et la position développée par la direction juridique, des recours et du contentieux, laquelle se contente d'affirmer – sans le démontrer, ni l'expliquer – que les lignes de force du paysage sont recomposées. Elle ajoute que seules les caractéristiques urbanistiques et architecturales du contexte bâti situé à proximité sont examinées, mais pas le paysage ou ses lignes de force.

Elle conclut que l'acte attaqué est motivé de manière lacunaire et viole les dispositions visées au moyen.

4. Dans une troisième branche, elle relève que, dans sa réclamation du 29 juin 2017, une riveraine critique l'impact du projet sur le trafic, en dénonçant son augmentation et la création d'un véritable « goulot d'étranglement ». Elle indique que cette objection, distincte des critiques visant le seul impact du projet sur les possibilités de stationnement, est également soulevée dans d'autres réclamations.

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'y apporte aucune réponse, se contentant d'analyser l'impact du projet sur le stationnement, mais en aucun cas sur la circulation. Elle estime que l'acte attaqué est insuffisamment motivé, ce d'autant qu'il a déjà été jugé que l'autorité délivrante ne peut ignorer certaines craintes liées aux nuisances sonores ou à l'augmentation du trafic, compte tenu des objectifs énumérés à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUP et à l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

Elle est d'avis que cette situation est à l'origine d'une illégalité qui concerne non seulement la motivation en la forme de la décision attaquée mais aussi sa motivation matérielle, procédant d'un examen incomplet des circonstances de la cause.

Elle estime également que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation pour ce qui concerne l'aspect mobilité.

Elle tire des réclamations déposées au cours de l'enquête publique, des pièces du dossier et du reportage photographique que le stationnement est actuellement déjà très problématique.

Elle est d'avis qu'aucun élément sérieux ne permet à l'auteur de l'acte attaqué d'affirmer que le problème serait variable, l'ensemble des riverains dénonçant, au contraire, un problème majeur et persistant.

Elle soutient que l'autorité devait en tenir compte pour, le cas échéant, refuser la demande de permis. Elle écrit que l'ajout d'une nouvelle habitation engendrera la présence de véhicules supplémentaires, ce qui aggravera le problème rencontré. À ses yeux, le simple renvoi vers la compétence de la police communale ne peut suffire, cette considération abstraite constituant une motivation et un motif de fond transposables à tout permis d'urbanisme.

5. En réplique, à propos de la première branche, elle estime, quant à la question préjudicielle qu'elle propose à titre subsidiaire de poser, qu'on ne se trouve pas dans un des cas de figure, énumérés de manière exhaustive à l'article 26, §§ 2 et suivants, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, dans lesquels le Conseil d'État pourrait s'abstenir d'interroger la Cour.

Plus fondamentalement, elle soutient que la partie adverse ne rencontre pas les arguments qu'elle soulève quant à la comparabilité du collège communal et de l'auteur de l'acte attaqué, qui exercent un pouvoir similaire et appliquent les mêmes normes. Elle indique que le ministre, pas plus que le collège communal, ne peut être assimilé au fonctionnaire délégué, qui se voit attribuer des compétences spécifiques par le législateur. Elle souligne que ce fonctionnaire délégué doit exercer lui-même son pouvoir d'appréciation, l'autorité hiérarchique éventuelle s'effaçant nécessairement devant l'attribution de compétences.

6. En ce qui concerne la troisième branche, elle précise que l'ajout du projet pourrait, vu les caractéristiques des lieux et le passage de camions notamment, poser de réelles difficultés. Selon elle, c'est la raison pour laquelle cette crainte a été émise à de nombreuses reprises durant l'enquête publique.

7. Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, elle affirme que seule la Cour constitutionnelle est compétente pour décider de la comparabilité ou non des autorités administratives appelées à statuer en premier degré et sur recours, en application de l'article 26, §§ 2 et suivants, de la loi spéciale du 6 janvier 1989, précitée.

8. En ce qui concerne la deuxième branche, elle affirme que la motivation de l'acte attaqué n'aborde même pas en germe la problématique des lignes de force du paysage, laquelle ne se confond pas avec le seul cadre architectural bâti environnant du projet mais vise plus largement l'intégration paysagère générale de celui-ci. Elle constate qu'en l'espèce, le paysage est caractérisé par un aspect semi-rural et une urbanisation partielle, non cohérente avec la spéculation immobilière et la division de jardins en parcelles comme prévu par le projet. Elle ajoute que, critiquant la motivation, il ne lui est pas nécessaire de

démontrer que le projet est en rupture avec les lignes de force du paysage du fait de la dérogation accordée.

IV.2. Examen

Sur la première branche

9. L'article 114, alinéa 2, du CWATUP, alors applicable, énonce ce qui suit :

« Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er} ».

L'article 123, alinéa 2, du même Code, alors applicable, dispose comme suit :

« Le cas échéant, l'autorité de recours exécute, par l'entremise de la commune, les mesures particulières de publicité ou sollicite l'avis de la commission communale, auxquels cas les effets du rappel visé à l'article 121, alinéa 3, sont suspendus pendant quarante jours à dater de la demande de l'autorité de recours ».

L'article 114 du CWATUP, précité, n'impose l'avis préalable du fonctionnaire délégué que lorsque le collège communal accorde une dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation. En revanche, lorsque l'enquête publique est organisée alors que le dossier de demande de permis se trouve entre les mains de l'autorité de recours et à la demande de celle-ci, il n'y a pas lieu à un avis préalable du fonctionnaire délégué.

10. En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué a sollicité l'organisation d'une enquête publique en application de l'article 123, alinéa 2, du CWATUP, précité, laquelle n'avait pas été organisée dans le cadre de l'instruction en première instance. Il ne devait pas en outre solliciter l'avis préalable du fonctionnaire délégué, l'article 114 du CWATUP ne l'imposant qu'à l'égard du collège communal.

La partie requérante demande qu'une question préjudicielle soit posée à la Cour constitutionnelle, estimant que la situation des deux autorités administratives, le collège communal et l'autorité de recours, est comparable et que les articles 114, 119 et 123 du CWATUP créent une discrimination entre elles en ce

que seule la première est tenue de requérir l'avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque le projet dont elle est saisie comporte une dérogation au R.C.U.

Il n'y a pas lieu de poser à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle proposée dès lors que les deux autorités administratives visées ne se trouvent manifestement pas dans des situations qui peuvent être comparées. En effet, le collège communal intervient dans le cadre de l'instruction de première instance administrative du permis d'urbanisme, tandis que le Gouvernement wallon ou son délégué ont à connaître des recours administratifs en réformation introduits en application de l'article 119 du CWATUP. Contrairement à ce qu'indique la partie requérante, si les deux autorités sont appelées à appliquer les mêmes normes, elles n'exercent pas pour autant un pouvoir similaire. Enfin, si le fonctionnaire délégué se voit effectivement attribuer des compétences spécifiques par certaines dispositions décrétales, tel n'est pas le cas de l'article 114, alinéa 2, précité. Cette disposition ne prévoit qu'une compétence d'avis dans le chef du fonctionnaire délégué et le collège communal est la seule autorité pouvant accorder la dérogation sollicitée, sans être tenue de suivre l'avis recueilli.

La première branche du moyen unique n'est pas fondée et il n'y a pas lieu de poser la question préjudicielle proposée.

Sur la deuxième branche

11. L'article 113 du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

- « Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :
- 1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;
- [...] ».

L'article 114, alinéa 1^{er}, du même Code, alors applicable, énonce ce qui suit :

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

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

L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et à la portée limitée des dérogations demandées.

12. La partie requérante se limite à critiquer l'absence de motivation dans l'acte attaqué quant au fait que les actes et travaux autorisés respectent, structurent ou recomposent les lignes de force du paysage.

13. Le R.C.U. de la partie requérante prévoit ce qui suit :

« L'implantation du volume principal est réalisé soit sur une limite parcellaire latérale (ou en mitoyenneté) si la parcelle présente une largeur le long de l'alignement inférieure à 15 m, soit à une distance de 1 à 3 m de la limite latérale la plus proche d'un bâtiment existant afin de s'articuler aux bâtiments voisins, d'assurer la continuité traditionnelle et d'utiliser de façon parcimonieuse le sol ».

Il en résulte que le volume principal doit être implanté au niveau de la voirie à maximum 3 mètres de la limite du domaine public.

En l'espèce, le projet autorisé par l'acte attaqué déroge à la prescription précitée dès lors que l'implantation du volume principal est prévue à une distance variant de 3,70 à 4,06 mètres de la limite du domaine public.

Aucune autre dérogation n'est relevée.

À cet égard, l'acte attaqué comporte la motivation suivante :

« Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 15 mai 2017, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

“ (...)

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce que le niveau existant du terrain étant en contre-haut de la voirie, le volume principal doit être implanté au niveau de la voirie à maximum 3 mètres de la limite du domaine public; que le projet prévoit l'implantation du volume principal à une distance variant de 3,70 m à 4,06 m de la limite du domaine public;

Considérant que l'article 113 du Code dispose que :

‘ Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales [...]’;

Considérant que l'article 114 du Code stipule que :

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

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le Collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué.’

(...)

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

(...)

Considérant que la Commission d'avis a adopté une position défavorable, motivée notamment comme suit :

‘ (...)

Compte tenu toutefois de ce que la Commission estime que le projet s'accrole à un bâtiment existant sans prendre en considération ses caractéristiques de sorte que le bâtiment projeté s'inscrit en rupture au lieu d'opérer une articulation architecturale adéquate en termes de volumétrie et de gabarit; (...);

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

Considérant que la dérogation présente bien un caractère exceptionnel et peut en conséquence être admise; que le projet s'implante dans le prolongement de la maison mitoyenne située à sa gauche; que le respect strict du recul préconisé par le RCU aurait entraîné un décrochement des façades et par conséquent une rupture de continuité; que la dérogation se justifie dès lors pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

(...)

Considérant que le projet s'inscrit dans un cadre bâti hétéroclite en termes de caractère architectural; qu'il ne peut à lui seul compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales; que la typologie architecturale projetée ne constitue pas une rupture franche par rapport à celle des habitations voisines;

(...);

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;

Considérant que l'autorité de recours estime que l'implantation telle que proposée est acceptable dès lors qu'elle résulte de deux facteurs contraignants : la limite séparative latérale gauche n'est pas parfaitement orthogonale à l'alignement et la façade de l'immeuble existant de gauche n'est pas parallèle à la voirie; de manière tout à fait pertinente, la façade de l'immeuble objet de la présente demande s'aligne parfaitement dans l'alignement de la façade de l'immeuble de gauche; que par ailleurs, ce mode d'implantation a également prévalu pour les blocs de constructions sis en face du présent projet; que cette dérogation revêt par conséquent un caractère exceptionnel;

(...)

Considérant le reportage photographique joint au dossier administratif;

(...)

Considérant que l'autorité de recours précise en outre qu'il ressort de l'examen du plan de situation (échelle 1 :5000) que plusieurs parcelles reprises dans le rayon de 50 mètres par rapport aux limites de la parcelle objet de la présente demande offrent une superficie moindre, ou à tout le moins égale, que celle présentement visée; notamment les deux parcelles sises à gauche du bien de la requérante et plusieurs sises de l'autre côté de la rue d'Embourg; qu'en conséquence, la taille de la parcelle visée par la présente demande ne constitue pas à elle seule une "anomalie" dans le contexte urbanistique de ladite rue d'Embourg;

Considérant que pour ce qui concerne la perte éventuelle de luminosité pour les immeubles situés en face et à côté, l'autorité de recours peut comprendre la réaction des voisins dans la mesure où ceux-ci ont eu pour habitude d'avoir une vue sur un terrain non bâti, leur offrant jusqu'à ce jour une vue dégagée sur un "espace vert"; que cependant, compte tenu de la destination du bien en zone d'habitat au plan de secteur, cette situation ne pouvait en aucune manière être considérée comme immuable; que considérer cette situation comme irréversible constitue une erreur d'appréciation qui ne peut en l'espèce être soutenue par la situation de droit comme l'a fort justement rappelé la Commission d'avis sur les recours; que l'urbanisation de ce terrain est en parfaite adéquation avec les objectifs et orientations arrêtés par le Collège communal tant dans son schéma de

structure que dans son règlement communal d'urbanisme; qu'en outre, compte tenu des reculs et de l'orientation, le projet n'est pas susceptible de causer une perte d'ensoleillement sur la façade avant de ces maisons sises en face; que pour ce qui concerne la maison voisine, une simulation d'ombrage produite en recours indique qu'il pourrait y avoir une légère incidence sur l'ensoleillement présent dans le jardin en fin de journée l'été; que cependant, cette perte resterait très limitée et relativement normale et acceptable dans un contexte de zone destinée à l'habitat et à l'urbanisation;

Considérant que pour ce qui concerne l'intégration architecturale du projet; l'autorité de recours ne se rallie pas à l'avis de la Commission; qu'en effet, une situation quelque peu similaire existe en face du terrain objet de la présente demande où l'on peut observer que les toitures et les volumétries ne sont pas parfaitement alignées; qu'il en va de même pour les constructions sises à gauche de la parcelle; que l'autorité de recours en déduit que d'une part, pour ce qui concerne la volumétrie et les matériaux, le projet respecte strictement les règles du règlement communal d'urbanisme et que d'autre part, le projet ne peut à lui seul compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et que la typologie architecturale projetée ne constitue pas davantage une rupture significative par rapport à celle des habitations voisines;

(...)

Considérant enfin que pour ce qui concerne les exigences formulées par Monsieur D. S. (voisin situé au numéro 10 de ladite rue) et visant les modifications à apporter au projet, l'autorité de recours précise les éléments suivants :

- le gabarit et l'architecture du projet ont été pensés afin de respecter le plus strictement possible le règlement communal d'urbanisme et le contexte urbanistique existant;
 - le projet s'aligne sur la façade avant du bâtiment de Monsieur D. S. et la façade latérale gauche est entièrement mitoyenne avec le mur latéral droit de celui-ci; que ce pignon est aveugle et ne présente aucune fenêtre donnant sur la propriété de celui-ci de sorte qu'un problème de vue ne peut en découler;
- (...) ».

La motivation précitée fait apparaître à suffisance que l'autorité s'est interrogée quant à l'intégration du projet litigieux au regard des lignes de force du paysage, tenant compte des habitations à proximité immédiate et exposant la spécificité du terrain litigieux situé « en contre-haut de la voirie ». L'autorité prend précisément en compte l'implantation et le gabarit des habitations voisines par rapport aux caractéristiques du projet litigieux. La partie requérante ne soutient pas qu'une erreur en fait est commise sur ce point. L'auteur de l'acte attaqué s'appuie expressément sur le reportage photographique produit avec la demande de permis, qui illustre suffisamment le cadre environnant du projet litigieux.

Si le reportage photographique produit dans le dernier mémoire de la partie requérante, et en particulier la photo aérienne, permet de constater que le paysage du quartier se caractérise par un aspect semi-rural et une urbanisation partielle, il ne dément pas pour autant les constatations opérées par l'auteur de l'acte. Les lignes de force du paysage devaient être appréciées par rapport au projet lui-

même. Ainsi, les éléments pris en considération par l'autorité de recours, compte tenu du caractère constructible de la parcelle, sont pertinents et suffisants.

En outre, la justification de la dérogation accordée s'inscrit dans l'objectif poursuivi par la prescription à laquelle il a été dérogé, s'agissant « de s'articuler aux bâtiments voisins, d'assurer la continuité traditionnelle et d'utiliser de façon parcimonieuse le sol ».

Du reste, la partie requérante ne soutient pas que le projet litigieux est en rupture avec les lignes de force du paysage, encore moins du fait de la dérogation accordée.

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

Sur la troisième branche

14. 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.

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.

15. Des griefs relatifs à la mobilité ont été exposés comme suit dans les réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique :

- « nous connaissons déjà de gros problèmes de trafic et surtout de stationnement, la plupart des anciennes habitations du tronçon de rue concerné ne disposant ni de garage ni d'aire de parcage, multiplier les constructions en admettant que des parcelles aussi étriquées soient bâtissables n'arrangerait rien »;
- « à cet endroit, la rue d'Embourg est particulièrement étroite et constitue un "goulot d'étranglement" : l'espace dédié au parking riverain est déjà saturé et ne peut supporter de nouveaux encombrements sur cette voirie »;

- « l'étroitesse de la voirie engendre un sérieux problème de stationnement »;
- « le gabarit actuel de la rue n'est pas calibré pour accueillir toutes les voitures qui circulent dans celle-ci »;
- « l'étroitesse de la rue d'Embourg et les voitures garées sont une source de difficultés de circulation ».

Les riverains ont ainsi émis des craintes concernant le stationnement dans la rue d'Embourg et l'étroitesse de celle-ci qui engendrent des problèmes de circulation.

L'auteur de l'acte attaqué y répond comme suit:

« Considérant que pour ce qui concerne l'aspect mobilité, l'autorité de recours souligne que la voirie présente une largeur d'approximativement 4 mètres permettant aux véhicules de se croiser; que l'ajout d'une nouvelle habitation comprenant un garage pour deux véhicules et une zone de recul empierrée n'est pas de nature à impacter significativement la situation existante en termes de stationnement au sein de la rue; qu'enfin, le reportage photographique laisse apparaître un stationnement vraisemblablement irrégulier sur le domaine public; que ceci relève de la compétence de la police communale;

(...)

Considérant que le présent projet vise la construction d'une habitation unifamiliale; que celle-ci ne pourra être transformée en immeuble à appartements dans le futur;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que la demande peut être acceptée en l'état; que le permis d'urbanisme peut être délivré ».

Une telle motivation répond à suffisance au contenu des réclamations déposées par les riverains concernant les griefs formulés en termes de mobilité. Ainsi, l'autorité de recours constate la présence dans le projet de deux garages et d'un recul empierré, de sorte que les véhicules supplémentaires qu'implique la construction de la maison unifamiliale en projet ne s'ajouteront pas au stationnement présent dans la rue et ne compliqueront pas le passage des autres voitures. La partie requérante ne soutient pas que cette appréciation repose sur une erreur en fait. Par ailleurs, il n'est pas démontré que l'appréciation retenue par l'auteur de l'acte attaqué est dénuée de toute raison, la seule circonstance que la partie requérante ne partage pas le point de vue de l'auteur de l'acte attaqué n'emportant pas une telle démonstration.

La troisième branche du moyen unique 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 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 13 novembre 2020 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux