

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 249.890 du 23 février 2021

A. 224.577/XIII-8274

En cause : **MAILIARD** Sandrine,
ayant élu domicile chez
M^e Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. la ville de Huy, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Sandra PIERRE, avocat,
avenue Roi Albert 200
5300 Andenne,

2. la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Parties intervenantes :

1. BOREUX Pascal,
2. BRISON Françoise,
ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Elie DOHOGNE et
Gaspar NAVEZ, avocats,
rue Saint-Nicolas 59
5000 Namur.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 20 février 2018, Sandrine Mailiard demande l'annulation de la délibération du 17 novembre 2017 du collège communal de la ville de Huy accordant à Pascal Boreux et Françoise Brison le permis d'urbanisme sollicité en vue de la construction d'une habitation à Huy, rue du Bois-Marie, sur un terrain cadastré section A, n° 61R4.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 5 avril 2018, Pascal Boreux et Françoise Brison ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 26 avril 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section 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 19 novembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 janvier 2020.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Alain Lebrun, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Sandra Pierre, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Louis Navez, *loco* M^{es} Elie Dohogne et Gaspar Navez, avocats, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 18 novembre 2015, Pascal Boreux et Françoise Brison achètent un terrain non bâti de 20 a 3 ca et un garage situés à Huy, rue du Bois-Marie et cadastré respectivement section A 1494 A et 61R41. Aux termes de l'acte de vente, « les vendeurs déclarent que le bien vendu fait partie d'un bien plus grand qui a été divisé ».

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par un arrêté royal du 21 novembre 1981.

Il était inclus dans un permis de lotir délivré le 22 juin 1965 à la société anonyme (SA) « d'investissements mobiliers et immobiliers »; il était repris comme lots 32 et 33 ainsi que partie des lots 42 et 43 dudit lotissement. En sa séance du 30 juillet 2012, le collège communal a dit constater que le plan de division du permis de lotir est abrogé, de même que la valeur réglementaire des dispositions de celui-ci, dès lors que tous les lots de ce permis de lotir initial, tel que modifié les 30 novembre 1981, 31 janvier 1983, 19 septembre 1994 et 23 janvier 1995, ont été effectivement construits. Selon l'acte de vente du 18 novembre 2015 et la délibération du collège communal du 30 juillet 2012, la modification du 31 janvier 1983 a désaffecté notamment le terrain vendu en tant que « terrain à bâtir » et l'a affecté en zone de cours et jardins.

4. Le 18 mai 2017, Pascal Boreux et Françoise Brison déposent auprès de l'administration communale de la ville de Huy une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisés à construire une habitation sur le terrain sis à Huy, rue du Bois-Marie cadastré section 1494A & 61R44.

La demande de permis est notamment accompagnée d'un rapport de l'architecte auteur des plans, d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, d'un formulaire de déclaration PEB et d'un reportage photographique.

Le projet consiste en la construction sur un terrain pentu d'une maison d'habitation de deux niveaux surmontés d'une toiture à versants dont le faîtage est perpendiculaire à la voirie. Le premier niveau est partiellement enterré, le second donne de plain-pied sur la voirie. Le projet prévoit un recul de 1,65 mètre (au centre du pignon) à partir de la limite de propriété côté rue et de 4 mètres par rapport la route (tarmac). Au niveau du rez-de-chaussée (niveau à rue), il comporte une

occupation au sol de 22,50 mètres en profondeur pour une largeur maximale approximative de 10 mètres. La hauteur sous faîte est de 5 mètres côté rue.

5. Le 29 septembre 2017, l'administration communale délivre aux demandeurs de permis un avis de réception de dossier complet. Il est considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

6. Les avis suivants sont émis au sujet de la demande de permis :

- le 7 juin 2017, avis favorable de la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE);
- le 8 juin 2017, avis de la société anonyme RESA;
- le 18 mai 2017, avis du service communal de l'urbanisme à propos de l'égouttage.

Le 29 septembre 2017, le collège communal émet un avis favorable.

7. Le 16 octobre 2017, Olivier Leurquin et Sandrine Mailiard, d'une part, et Evelyne Dubois et Ludovic Fivet, d'autre part, adressent une réclamation spontanée au collège communal, dans laquelle ils déclarent s'opposer au projet de construction. Ils se plaignent de la privation de la vue sur la ville et la vallée et invoquent les prescriptions du lotissement.

Le 26 octobre 2017, Evelyne Dubois et Ludovic Fivet retirent leur réclamation.

Le même jour, l'architecte des demandeurs de permis adresse au bourgmestre un courrier répondant au « désaccord du voisinage ».

8. Le 7 novembre 2017, la fonctionnaire déléguée émet un avis favorable au projet présenté sous réserve de la mise en œuvre de moellons pour le pignon à rue du garage, demandant que des plans modifiés lui parviennent au plus tard lors de la notification du permis.

9. Le 17 novembre 2017, le collège communal délivre à Pascal Boreux et Françoise Brison le permis d'urbanisme les autorisant à construire une habitation sur le bien sis à Huy, rue du Bois-Marie, cadastré section A, n° 61R4, sous la condition de réaliser le pignon à rue du garage en moellons. Il s'agit de l'acte attaqué.

Le 30 novembre 2017, un plan modifié tenant compte de la modification du parement du pignon à rue du garage, est déposé à la commune.

La décision du 17 novembre 2017 est notifiée aux bénéficiaires du permis et à la fonctionnaire déléguée par un courrier daté du 24 novembre 2017, envoyé le 13 décembre 2017. Elle est communiquée le 11 janvier 2018 aux consorts Leurquin-Mailiard.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie requérante

10. La requérante expose qu'elle est copropriétaire d'un fonds cadastré 61s3 et d'une maison d'habitation cadastrée 61s2, qu'elle occupe en surplomb de la parcelle à construire et que la construction projetée la priverait, dans une proportion à définir, d'une partie de la vue remarquable qu'elle a sur la vallée de la Meuse. Elle soutient qu'en tant que voisine directe, elle a intérêt au bon aménagement de son quartier.

Elle ajoute qu'elle n'a eu connaissance du permis attaqué que par un courrier reçu le 11 janvier 2018 par son conseil.

IV.2. Thèse des parties adverses

11. La seconde partie adverse soulève une exception *obscuri libelli*, en ce que la requérante invoque quatre moyens sans mentionner clairement au début des développements, la règle de droit qui aurait été transgressée alors qu'un moyen doit s'entendre d'une description suffisamment claire de la règle qui a été violée par l'acte attaqué et de la manière dont cette règle a été violée par l'acte attaqué, pour que la partie adverse saisisse avec précision la critique formulée, cette exigence participant notamment du respect du caractère contradictoire de la procédure. L'argument est maintenu dans le dernier mémoire, la seconde partie adverse considérant qu'il n'est pas du rôle des parties adverses, de l'auditorat ou du Conseil d'État d'interpréter les moyens et de préciser pourquoi la disposition légale n'a pas été respectée.

12. La première partie adverse déplore également que la requête en annulation n'identifie pas clairement d'emblée les bases juridiques sur lesquelles se fondent les moyens. Elle reproche à la requérante de souvent se contenter de citer certaines références juridiques sans exposer en quoi, concrètement dans le cas d'espèce, les dispositions visées sont violées. L'argument est maintenu dans le dernier mémoire, la seconde partie adverse considérant qu'il n'appartient pas aux

parties adverses, à l'auditorat ou au Conseil de déchiffrer des propos confus et déstructurés d'une requête.

Par ailleurs, elle fait grief à la requérante de ne jamais justifier de son intérêt aux différents moyens invoqués.

Enfin, elle semble contester l'intérêt au recours en soulignant, d'une part, que le projet ne devait pas être soumis à une enquête publique et, d'autre part, que le terrain de la requérante n'est pas en vis-à-vis direct du projet, celle-ci ne bénéficiant que d'une vue oblique sur le terrain concerné.

IV.3. Thèse des parties intervenantes

13. Les parties intervenantes regrettent également que la totalité des fondements des moyens ne soient pas clairement identifiés ni même identifiables. Elles considèrent que la requête en annulation, même lue de manière attentive, ne leur permet pas de comprendre à suffisance quelles règles de droit sont violées ni même la façon dont ces règles seraient violées, de telle sorte que le principe du contradictoire n'est pas respecté.

Dans leur dernier mémoire, elles soulignent que, dès lors qu'une analyse au fond de la question démontrera que la vue de la requérante ne sera pas entravée par le projet, celle-ci ne dispose d'aucun intérêt légitime au recours.

IV.4. Réplique de la partie requérante

14. En ce qui concerne l'intérêt à agir, la requérante réplique que le fait de bénéficier d'une vue oblique sur le projet n'est pas une raison qui obérerait son intérêt et qu'il n'est pas d'usage de justifier *a priori* de l'intérêt aux moyens. Quant à sa référence à l'absence d'enquête publique, elle précise qu'elle vise à traiter de la question de la recevabilité *ratione temporis*, en attirant l'attention sur ce que l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) n'était pas applicable.

IV.5. Examen

IV.5.1. Sur l'exception obscuri libelli

15. La requête en annulation soulève quatre moyens.

Un moyen, le premier de la requête, dénonce la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article D.64 du Code de l'environnement et reproche à la motivation de l'acte attaqué de ne pas apporter une réponse admissible à la réclamation spontanée de la requérante formulée durant la procédure administrative d'octroi du permis.

Un moyen, le deuxième de la requête, est divisé en trois branches. La première branche invoque la violation de la loi du 29 juillet 1991 précitée et des articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement, et critique en substance les motifs de l'acte pour justifier que l'habitation ne soit pas implantée en recul par rapport à la voirie, alors que le permis de lotir l'impose. La deuxième branche, prise également et notamment de la violation de la loi du 29 juillet 1991 précitée, reproche à l'acte attaqué une motivation erronée et tautologique ou incomplète par rapport à une ligne de conduite claire antérieurement adoptée.

16. Tout recours en annulation doit, pour être recevable, invoquer au moins un moyen de droit. Le constat qu'en tout cas et notamment, le premier moyen et les première et deuxième branches du deuxième moyen, tels que ci-avant résumés, décrivent de manière suffisamment claire les règles de droit ou principes qui ont été transgressés et la manière dont ces règles ou principes ont été violés par l'acte attaqué, suffit à conclure qu'en l'espèce, la requête contient au moins un moyen de droit. L'exception *obscuri libelli* invoquée par les parties adverses et intervenantes pour contester la recevabilité du recours est rejetée.

IV.5.2. Sur l'intérêt au recours

17. Il ressort du plan d'implantation accompagnant la demande de permis que le terrain de la requérante est situé de l'autre côté de la voirie à une quinzaine de mètres de celui des parties intervenantes. La maison de la requérante est en surplomb et est séparée du projet par une distance d'environ 35 mètres. L'intéressée dispose depuis sa maison d'une vue sur le projet, fût-elle « oblique ». De plus, la maison en projet se trouve dans l'axe de la vue de la requérante, depuis sa terrasse, sur la vallée de la Meuse. La question de savoir si cette vue est ou non entravée par le projet est liée au fond.

Dans ces conditions, l'intérêt à agir de la requérante, voisine directe du projet, est établi. La fin de non-recevoir à cet égard, est rejetée.

V. Deuxième moyen et moyen nouveau invoqué en réplique réunis

V.1. Thèse de la partie requérante

18. La requérante prend un moyen, le deuxième de la requête, dans la première branche duquel elle invoque la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement.

Elle fait valoir que toutes les maisons avoisinantes sont en recul par rapport à la voirie et critique les motifs donnés pour refuser d'implanter la maison projetée également en recul par rapport à la voirie. Elle considère que le motif tiré de la décision ministérielle du 31 janvier 2011, qui se place dans le cadre de l'exécution du permis de lotir du 22 juin 1965, abrogé, n'est pas adéquat en droit.

Elle soutient que la motivation avancée pour s'écarter du permis de lotir est inadéquate et insuffisante dès lors que le fait que le terrain est situé à l'extrémité d'une voirie sans issue et l'argument selon lequel le garage est à situer au plus près de la voirie pour éviter les déblais et les remblais sont inexacts et non pertinents.

Elle suspecte l'acte attaqué d'être entaché de partialité en ce qu'il loue les qualités du projet sans jamais rencontrer les soucis légitimes des réclamants.

19. La deuxième branche est prise « de la violation du principe général de droit de continuité d'appréciation et d'une motivation insuffisante de l'atteinte portée à ce principe, en violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle ». Elle reproche à l'acte attaqué de motiver de façon incongrue, erronée et tautologique ou incomplète la position de son auteur par rapport à une ligne de conduite antérieure qui est relativement claire lorsque l'on voit la photographie aérienne, « acte attaqué particulièrement inégalitaire – pour de futiles motifs favorables au projet critiqué ».

V.2. Thèse de la première partie adverse

20. La première partie adverse s'indigne des accusations de partialité que la requérante formule. Elle répond que le collège communal a pris en considération sa réclamation, qu'il y a répondu et qu'elle doit comprendre que sa vision de l'aménagement des lieux peut ne pas être partagée par autrui.

À cet égard, elle indique que l'article D.50 du Code de l'environnement ne peut être considéré comme empêchant tout projet dès l'instant où sa réalisation rendrait « moins agréable » le cadre de vie des riverains.

21. Quant au permis de lotir du 22 juin 1965 et à la décision ministérielle du 31 janvier 2011 le concernant, elle fait valoir que, même si le permis a été abrogé en juillet 2012, il est normal qu'elle examine le dossier en fonction de ses prescriptions, compte tenu de la valeur indicative qui s'y attache. Elle en déduit que c'est de manière pertinente que l'acte attaqué fait le constat du respect des prescriptions du permis de lotir par le projet, à l'exception de l'implantation en dehors de la zone de recul, implantation qui est néanmoins motivée expressément.

Elle défend comme suit les motifs justifiant l'écart par rapport au permis de lotir : d'une part, le fait de se trouver à l'extrémité d'une voie sans issue, et donc sans voisin riverain, permet d'accepter une implantation moins en recul, dès lors que cela ne rompt pas avec un alignement ou recul particulier de maisons voisines puisqu'il n'y en a pas; d'autre part, des remblais/déblais auraient été nécessaires si le garage et donc tout le reste de la construction avaient été placés plus en recul; elle rappelle que le permis est également motivé par la volonté de suivre au mieux le niveau naturel du sol. Elle ajoute que l'implantation est conforme à la décision ministérielle rendue le 31 janvier 2011, qui a décidé d'un seul lot constructible pour autant que la zone *aedificandi* s'implante directement en relation avec la rue du Bois-Mari.

22. À son estime, le deuxième moyen n'est pas fondé pour les raisons suivantes :

- les dispositions du permis de lotir ont bien valeur indicative et l'autorité administrative se devait d'examiner le projet en y ayant égard et la dérogation à cette « norme indicative » est permise et motivée;
- la « ligne de conduite » antérieure s'inscrit dans un contexte juridique différent et concerne une époque antérieure à l'abrogation du permis de lotir et à l'adoption de la décision ministérielle du 31 janvier 2011 qui a prévu, pour le lot concerné, une implantation particulière. Elle ajoute que, même en cas de ligne de conduite établie et validée, il est permis d'y déroger;
- il n'y a pas de violation du principe d'égalité, la situation des demandeurs de permis étant différente de celle connue par les constructeurs antérieurs sur des lots avoisinants; en outre, la requérante n'a elle-même pas construit son immeuble et n'a jamais sollicité de permis, de sorte qu'elle ne peut se plaindre d'une éventuelle discrimination avec les demandeurs actuels de permis.

V.3. Thèse de la seconde partie adverse

23. En ce qui concerne la motivation formelle de l'acte, la seconde partie adverse se réfère à sa réponse au premier moyen et fait valoir en substance que l'autorité n'avait pas à répondre à une lettre envoyée en dehors de toute enquête publique, que le permis décrit les caractéristiques du projet et estime que le gabarit, la typologie et les matériaux du futur sont cohérents avec le contexte local tel qu'en atteste le reportage photographique, et que l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées.

24. À propos de la décision ministérielle du 31 janvier 2011 qui serait devenue caduque, elle objecte que la requérante n'apporte pas la preuve que l'abrogation du périmètre de lotissement a une conséquence sur cette décision ministérielle et la rend caduque, de telle sorte qu'il est « tout à fait faux de parler d'une motivation erronée en droit ».

Elle expose qu'il ressort du dossier administratif que les maisons n'ont pas le même recul par rapport à la voirie, de sorte qu'il ne peut pas être question d'une « atteinte à une ligne de conduite antérieure », que la ville de Huy a pris le soin de comparer le projet au périmètre de lotissement entre-temps abrogé, et que cette précision a été effectuée dans un souci d'être complet et transparent alors que l'autorité n'avait pas d'obligation de motivation sur ce point. Elle observe que la requérante se contredit en ce qu'elle soutient à la fois que la motivation du permis est inadéquate et insuffisante mais qu'elle est trop soignée aux fins de justifier le projet litigieux pour « n'apparaître point suspecte de partialité ».

Elle ajoute qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle.

Elle conclut que la motivation de l'acte attaqué est adéquate et qu'il n'y a pas de violation du principe général de droit de continuité d'appréciation, ni d'atteinte directe au principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination.

V.4. Thèse des parties intervenantes

25. Les parties intervenantes relèvent également la contradiction entachant la thèse de la requérante qui soutient, d'une part, l'absence de motivation mais, d'autre part, que « de façon générale la motivation de ce permis est bien trop soignée aux fins de justifier le projet en cause que pour n'apparaître point suspecte de partialité ».

26. Sur la première branche, elles exposent qu'en sa séance du 30 juillet 2012, le collège communal a abrogé la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir (et non le permis de lotir en tant que tel), conformément à l'article 109, alinéa 4, du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, ce qui donne à ces prescriptions une valeur indicative, de sorte qu'il est normal que la première partie adverse fasse référence à ces dispositions en prenant le soin d'expliquer pourquoi elle s'en écarte.

27. À propos de la deuxième branche, elles exposent que les dispositions du permis de lotir ayant valeur indicative, il était tout à fait envisageable de s'en écarter, qu'en l'espèce, l'autorité administrative a estimé qu'au vu de la situation du bien en extrémité de voirie, une implantation du garage au plus près de la chaussée était acceptable et qu'à cet égard, l'acte attaqué est adéquatement motivé en la forme conformément à la loi du 29 juillet 1991 précitée.

Elles contestent l'existence d'une ligne de conduite antérieure dès lors que les constructions voisines n'ont nullement le même recul et elles affirment que si ligne de conduite il devait y avoir eu un jour, il s'agit d'une époque antérieure à l'abrogation du permis de lotir, de sorte qu'il était en tout état de cause permis aujourd'hui de s'en écarter.

V.5. Réplique de la partie requérante

28. Sur le deuxième moyen, la requérante fait valoir que la décision ministérielle du 31 janvier 2011, prise sur recours contre un refus de modification du permis de lotir et semblant contenir un *obiter dictum* qui suggère que si une nouvelle demande de permis de lotir était introduite, le ministre pourrait accepter partiellement celle-ci à certaines conditions, ne constitue en rien un motif de droit admissible pour justifier l'octroi d'une demande de permis d'urbanisme.

29. Sur son reproche de partialité, elle dit ne pas se baser uniquement sur l'acte attaqué mais aussi sur le comportement général de la première partie adverse. Elle expose qu'au vu de pièces transmises récemment, le collège communal et le ministre sur recours ont refusé, à plusieurs reprises, que le lot litigieux, initialement constructible, dont il a été demandé par le promoteur qu'il soit déclassé en lot non constructible classé en cours et jardins, fasse aujourd'hui l'objet d'un octroi de permis d'urbanisme.

Elle soutient que l'abrogation de la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir par le biais de l'article 109 du décret du 30 avril 2009 précité ne supprime pas pour autant le caractère réglementaire de l'affectation du lot en zone de cours et jardins et, ce pour sa totalité, une affectation n'étant pas une simple prescription. Elle ajoute que de toute façon, même si elle était seulement indicative, la désignation de la zone capable, c'est-à-dire réduite à 0 % de la parcelle en l'occurrence, nécessitait un permis d'urbanisme dérogatoire à délivrer sur la base du CWATUP, alors applicable.

Elle procède ensuite à une comparaison avec le régime juridique découlant du Code du développement territorial (CoDT).

30. En l'espèce, elle affirme que le ministre n'a pas décidé qu'il y avait un seul lot constructible à certaines conditions au 31 janvier 2011 mais qu'il a refusé la modification du permis de lotir. Elle estime que la considération à valeur d'*obiter dictum* est à prendre avec toutes les réserves d'usage puisque le ministre n'aurait décidé cela que si le promoteur l'avait saisi d'une demande de modification du permis d'urbanisation sur recours et que toute la procédure avait été suivie à cet effet. Elle ajoute que cette décision aurait pu faire l'objet d'un recours au Conseil d'État de sa part notamment, ce qui n'est évidemment pas le cas contre une décision de refus de modification de permis de lotir qui lui est parfaitement favorable.

Elle insiste sur le fait que le permis d'urbanisation n'a pas été abrogé et que la ligne de conduite de la première partie adverse a toujours été de refuser la modification du permis de lotir et donc de maintenir ce lot n° 33 en zone *non aedificandi*, de telle sorte qu'il y a bien une rupture de la ligne de conduite et une rupture du principe de continuité d'appréciation en octroyant le permis attaqué.

31. En réplique, la requérante développe un moyen nouveau, le cinquième, qu'elle présente comme résultant d'éléments dont elle n'avait pas connaissance lors de l'introduction de son recours :

« Par courrier du 13 février 2018, le conseil de la requérante a sollicité une copie du permis de lotir du 22 juin 1965 qui n'a finalement été reçue par lui que le 5 avril 2018 [...]. Vu que ce permis de lotir de 1965 [était] présenté par l'acte attaqué comme purement et simplement abrogé, il ne semblait pas nécessaire dans un premier temps de disposer de cet acte abrogé pour rédiger le recours en annulation. De plus, les difficultés réelles d'obtenir l'information sont à souligner ».

32. Dans une première branche, le moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 précité et de l'article D.64 du Code de l'environnement « dans la mesure où les prescriptions du permis de lotir ont toutes un effet environnemental évident de nature à limiter l'urbanisation d'une parcelle, laquelle est de toute façon

affectée aux cours et jardins », et il dénonce une « erreur de droit par omission », l'acte attaqué affirmant erronément qu'il n'y a qu'une cause d'écart au permis de lotir.

33. Critiquant l'acte attaqué en ce qu'il énonce que « le projet respecte toutefois ces prescriptions [du permis de lotir du 22 juin 1965] à l'exception de l'implantation de la future construction qui ne prévoit pas une zone de recul *non aedificandi* de quatre mètres », la requérante fait valoir que, sur trois autres points fondamentaux, le permis attaqué s'écarte du document d'orientation que constitue le permis de lotir :

- l'écart le plus fondamental est que, sans le signaler et forcément sans s'en justifier, le permis d'urbanisme attaqué s'écarte de l'affectation de cours et jardins acquise par le lot n° 33, alors qu'il s'agit d'une donnée essentielle dont il apparaît difficile de se départir sans détricoter l'ensemble des objectifs du permis de lotir;
- ensuite, l'article 2 des prescriptions du permis d'urbanisation de 1965 oblige à prévoir des espaces libres latéraux d'un minimum de 8 mètres (pour le lot n° 33); or, force est de constater que vis-à-vis de la parcelle 36Z et 36A2, le projet ne prévoit qu'un espace libre latéral de 4,15 mètres.
- enfin, selon l'article 3 des prescriptions, l'implantation était délimitée par un trait discontinu de limite extrême des constructions, avec une profondeur maximum; or, cette implantation n'est pas respectée, le projet dépassant la profondeur autorisée sans justification.

34. La seconde branche du moyen nouveau est prise de la violation du principe général de droit *fraus omnia corrumpit*, de l'article 160 du CWATUP et du principe « de continuité d'appréciation ». La requérante expose qu'en cette branche, le moyen est également recevable dès lors que les modifications du permis de lotir permettant de retracer son historique assez particulier n'ont été reçues que le 16 mai 2018.

35. Elle considère qu'en l'espèce, il était impossible de s'écarter de l'affectation du lot n° 33 en zone de cours et jardins résultant de la modification du permis de lotir du 31 janvier 1983. Elle indique que « le but de cette opération [était] l'exonération des taxes communales sur les terrains à bâtir » et qu'il avait été stipulé qu'« il est bien entendu que l'éventuelle et ultérieure reconversion des parcelles en terrain à bâtir ne sera plus autorisée par nos services ».

Elle fait valoir que « modifier le permis de lotir et transformer un lot bâissable en lot de cours et jardins est parfaitement légal mais imaginer que cette

opération puisse être réversible serait cautionner une fraude manifeste à la loi puisqu'elle permettrait d'éviter l'effet incitatif de la taxe communale vis-à-vis des lotisseurs, conçue pour les obliger à ne pas geler la vente de leurs terrains dans un but spéculatif », que « la réserve faite lors du changement d'affectation en zone de cours et jardin, selon laquelle [il] s'agissait d'une opération non réversible était donc essentielle puisqu'elle visait à prévenir toute fraude fiscale ultérieure, étant entendu que la règle fiscale a ici non seulement un but de récolte de recettes communales mais surtout un but de bon aménagement du territoire » et que « c'est d'ailleurs pour ça que cette taxe est prévue dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire ».

Elle ajoute que la « subtilité du procédé » réside dans le fait que la première partie adverse a toujours refusé la modification du permis d'urbanisation de 1965 mais qu'à la demande du lotisseur, elle a abrogé la valeur réglementaire des prescriptions du permis, au motif que tous les lots constructibles couverts par le permis de lotir étaient construits. Or, à son estime, on ne peut à la fois décider que tous les lots constructibles sont construits et ôter la valeur réglementaire du permis de lotir mais se permettre ensuite de délivrer avec toutes les facilités un permis d'urbanisme en s'écartant des prescriptions désormais indicatives du permis de lotir.

Elle conclut que soit toutes les parcelles constructibles étaient construites, ce qui permettait l'application de l'article 109, alinéa 4, du décret du 30 avril 2009 précité, et il n'est alors pas possible d'y revenir, soit ce n'était pas le cas et la décision du collège communal du 30 juillet 2012 doit être écartée sur la base de l'article 159 de la Constitution, pour violation de l'article 109 précité, de sorte que c'est bien une procédure ordinaire de dérogation à des prescriptions réglementaires qui aurait dû être mise en œuvre sur la base des articles 113 et 114 du CWATUP, avec notamment une enquête publique.

V.6. Derniers mémoires

V.6.1. Dernier mémoire de la seconde partie adverse

36. Dans son dernier mémoire, la seconde partie adverse conteste la recevabilité du moyen nouveau, soulevé en réplique. Elle considère qu'il appartient à la requérante de prouver qu'elle n'était pas en possession des éléments et décisions relatifs au permis de lotir du 22 juin 1965, qu'or, elle est propriétaire d'un immeuble voisin de la parcelle à construire et se trouvant dans le même lotissement et que, partant, par son acte d'achat, elle devait être en possession des dispositions contenues dans le permis de lotir, de sorte que le moyen nouveau est tardif.

37. Sur les deuxième et cinquième moyens réunis, elle estime que s'il peut paraître paradoxal de permettre une construction sur un lot qui n'était pas destiné à l'urbanisation, sans modifier le permis de lotir, sans le respecter ou y déroger, parce qu'il a été constaté que les prescriptions de ce permis de lotir ont perdu leur valeur réglementaire en raison de la construction de tous les lots constructibles, la procédure est cependant tout à fait régulière et légale : d'une part, dès lors que le permis de lotir affectant certaines parcelles en zone de cours et jardins a été abrogé en 2012, il n'est plus possible d'introduire une procédure de modification de celui-ci et, d'autre part, il n'est plus nécessaire ni possible de recourir à une procédure de dérogation, puisque les articles 113 et 114 du CWATUP ne s'appliquent qu'en cas de dérogation à des prescriptions ayant valeur réglementaire.

Rappelant la motivation de l'acte attaqué quant à ce, elle expose que l'acte attaqué ne précise pas que la décision ministérielle du 31 janvier 2011 rejetant une demande de modification de permis de lotir aurait la portée d'une décision permettant la création d'un lot constructible mais seulement que le projet est conforme aux impositions mentionnées dans la décision, à savoir « la conservation de la zone de cours et jardins (pour terrains situés côté chaussée de Waremme) et la possibilité d'un seul lot constructible, pour autant que cette zone *aedificandi* s'implante directement en relation avec la rue du Bois Marie ». Elle considère que le collège communal a dès lors de manière tout à fait légale motivé une dérogation aux prescriptions du permis de lotir abrogé, en se basant sur les conditions émises par le ministre en date du 31 janvier 2011, auxquelles une demande ultérieure de modification du permis de lotir pourrait être acceptée.

V.6.2. Dernier mémoire de la première partie adverse

38. Dans son dernier mémoire, la première partie adverse conteste également la recevabilité du cinquième moyen. Elle fait valoir que c'est à la requérante d'établir qu'elle n'a pas pu faire mention de ce moyen dans sa requête et donc, qu'au moment du dépôt de celle-ci, elle n'était pas en possession des prescriptions du permis de lotir, ce qu'elle ne fait pas, tandis que le dossier administratif tend à montrer qu'au contraire, elle était parfaitement informée des prescriptions s'appliquant à son immeuble. Elle observe qu'en effet, dans son courrier de « désaccord » adressé à l'administration communale le 16 octobre 2017, la requérante fait état de plusieurs conditions applicables aux terrains concernés par le lotissement, faisant d'ailleurs expressément référence à son acte d'achat dont les extraits qu'elle cite, même s'il n'est pas produit, permettent de déduire qu'il était précis quant à ce.

Elle relève, par ailleurs, que lorsque le conseil de la requérante s'adresse à la commune le 13 février 2018 pour obtenir des documents, il ne sollicite pas en tant que telle la production du permis de lotir ou de ses prescriptions mais bien « l'ensemble du dossier administratif relatif au permis de lotir du 22 juin 1965 avec tous ses rebondissements ministériels et communaux, plans à l'appui », et elle en déduit que cette demande ne visait pas les prescriptions du permis, dont la requérante avait assurément connaissance.

39. À propos de la première branche du deuxième moyen qui, dans la requête, critiquait uniquement le fait de se référer à un permis de lotir abrogé, elle fait valoir que les développements du mémoire en réplique sont tout autres, de sorte que, nouvelle et tardive quant à ce, cette branche est irrecevable.

40. Quant au fond, elle réaffirme que les prescriptions du permis de lotir ont désormais la valeur indicative d'un rapport urbanistique environnemental, depuis la délibération du collège communal de 2012 qui est définitive à défaut d'avoir été contestée, et qu'il n'y avait donc pas lieu de recourir à une procédure de dérogation sur la base des articles 113 et 114 du CWATUP.

Elle insiste sur le fait que le projet respecte les prescriptions ayant valeur réglementaire, tel le plan de secteur qui classe la parcelle en zone d'habitat et que le collège communal pouvait donc déroger aux prescriptions devenues indicatives, y compris en ce qui concerne l'ancienne affectation de la parcelle en zone de cours et jardins. À cet égard, elle considère qu'on ne peut pas reprocher à la fonctionnaire déléguée, ni au collège communal, de se référer à la décision ministérielle du 31 janvier 2011, puisqu'il s'agit bien d'une « décision » prise dans le cadre d'un recours organisé. Rappelant la motivation de celle-ci, elle précise que si cette décision refuse un recours qui demandait alors que quatre lots soient réhabilités en parcelles à bâtir, elle expose de manière précise et motivée la raison pour laquelle le lot n° 33 pourrait faire l'objet d'une construction. À son estime, le collège communal a donc pu, sans commettre d'illégalité, autoriser une dérogation sur cette base.

Elle conclut au rejet du moyen qui reproche à tort à l'acte attaqué d'autoriser une construction sur un terrain affecté en zone de cours et jardins selon les prescriptions du permis de lotir de 1965.

41. Quant au respect de la zone de recul, elle estime que l'acte attaqué est dûment motivé sur ce point, que la dérogation octroyée ne nécessitait aucune procédure particulière, que le fait que la requérante ne partage pas l'opinion de l'autorité administrative quant au bon aménagement des lieux ne la rend pas illégale,

qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité et que l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas démontrée.

Elle estime non pertinent le renvoi à une prétendue « ligne de conduite antérieure » alors que les autres constructions remontent à une époque lointaine et que, comme relevé dans la décision ministérielle du 31 janvier 2011, « l'urbanisme est une notion qui évolue notamment pour tenir compte du relief naturel du terrain ».

42. Enfin, à propos de l'espace latéral par rapport au lot n° 34, elle conteste l'intérêt de la requérante au moyen, dès lors qu'elle ne dispose d'aucun droit réel sur ce lot 34 dont les propriétaires n'ont pas critiqué le permis délivré.

V.6.3. Dernier mémoire des parties intervenantes

43. À l'instar des parties adverses, les parties intervenantes contestent la recevabilité du moyen nouveau soulevé en réplique, d'une part, parce que le permis de lotir est librement accessible sur les sites en ligne de la Région wallonne et donc, à la disposition de la requérante, et, d'autre part, parce que le fait de n'être pas en possession de ce document résulte de sa propre attitude. Elles observent qu'en effet, dans son courrier du 2 novembre 2017, le conseil de la requérante n'a sollicité que les « documents composant la demande de permis d'urbanisme » mais nullement le permis de lotir et encore moins spécifiquement, de sorte que l'administration n'avait pas à délivrer des documents non demandés.

Elles constatent qu'en réalité, alors que cela aurait pu être fait depuis plus de quatre mois, ce n'est que quelques jours avant le dépôt du recours que le conseil de la requérante s'adresse à la ville pour solliciter une « copie de l'ensemble du dossier administratif relatif au permis de lotir du 22 juin 1965 avec tous ses rebondissements ministériels et communaux, plans à l'appui » et des « preuves de la publication qui aurait été faite de la décision d'abrogation du permis de lotir ». En outre, elles en déduisent que la requérante était bien au fait du permis de lotir et de ses modifications avant le dépôt du recours et considèrent qu'en tout état de cause, le permis de lotir et ses motivations existent de longues dates de sorte qu'on ne peut considérer qu'il s'agit d'éléments nouveaux justifiant des moyens nouveaux.

Elles y voient une atteinte aux droits de la défense des parties intervenantes et adverses, qui ne disposent que d'un délai de 30 jours pour répondre au moyen qui aurait pu être développé dès l'introduction du recours.

44. Sur le fond, elles font valoir que, contrairement à ce que semble alléguer la requérante, l'acte attaqué n'est pas motivé uniquement au regard de

l'écart quant à la zone de recul, mais que les autres points ont aussi fait l'objet d'une analyse, que les écarts dudit projet ont été motivés formellement et qu'en effet, la première partie adverse expose pourquoi, selon elle, les parcelles visées peuvent être aménagées, et ce à l'endroit précis du projet, et donc « pourquoi les marges peuvent être écartées ».

V.6.4. Dernier mémoire de la partie requérante

45. Sur la recevabilité du cinquième moyen, la requérante maintient qu'elle n'a pas pu l'invoquer dans la requête, dès lors que le permis de lotir du 22 juin 1965 était présenté dans l'acte attaqué comme abrogé, qu'elle n'avait donc pas à se soucier du contenu des prescriptions de ce permis et que, légitimement, elle pensait que ces prescriptions ne pouvaient plus s'appliquer. Elle explique que ce dont elle n'avait pas alors connaissance, et qui fait l'objet du moyen nouveau, est que le permis de lotir n'était en réalité pas abrogé, comme le déclare l'acte attaqué.

Elle ajoute qu'elle a acquis son bien par acte authentique du 21 décembre 2015, que, si la décision du collège communal du 30 juillet 2012 constate l'abrogation du caractère réglementaire des prescriptions du permis de lotir du 22 juin 1965, ce n'est qu'à la suite d'une décision du 25 février 2013 que, par courrier circulaire du 11 mars 2013, les propriétaires concernés en sont informés, de sorte qu'au moment de l'introduction de son recours ou antérieurement, et sa parcelle étant déjà construite et n'ayant pas de travaux à effectuer, elle n'avait aucune raison de s'interroger plus avant sur le permis de lotir ou ses prescriptions.

Elle rappelle qu'elle n'a pu prendre connaissance de l'ensemble des documents utiles que le 5 avril puis le 16 mai 2018, et que ce n'est qu'à ce moment qu'elle a pu constater que le permis de lotir de 1965 n'a pas été abrogé, contrairement à ses prescriptions, ce qui lui a permis de formuler son cinquième moyen. Elle détaille et stigmatise le retard mis par la commune pour lui transmettre les informations sollicitées. Elle considère démontrer à suffisance son impossibilité de soulever le moyen nouveau dès sa requête.

46. Sur le fond, après une critique de l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 précité au regard des articles 10, 11 et 23 de la Constitution, à propos de laquelle elle suggère de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle, elle fait valoir que la délibération susvisée du 30 juillet 2012 a elle-même un caractère réglementaire et peut donc être écartée sur la base de l'article 159 de la Constitution et que, par ailleurs, elle n'a pas d'effet en elle-même puisqu'il s'agit d'un constat déclaratif de choses déjà survenues.

À titre subsidiaire, elle soutient qu'il n'apparaît pas des articles 113 et 114 du CWATUP qu'ils ne puissent s'appliquer à des écarts ou dérogations relatifs à des dispositions non réglementaires, de sorte qu'*a minima*, il aurait fallu que l'acte attaqué soit spécifiquement motivé quant aux écarts aux dispositions indicatives ayant valeur de rapport urbanistique et environnemental (RUE).

Enfin, quant à la condition prévoyant un espace latéral non construit de 4,15 mètres avec le lot n° 34, elle réaffirme son intérêt au grief dès lors que « l'aération de l'urbanisation est essentielle » et que cet espace entre deux bâtiments lui ménage une vue sur la vallée, qui est l'un des principaux agréments de sa parcelle.

V.7. Examen

47. L'acte attaqué contient notamment les motifs suivants :

« Vu les circonstances locales et architecturales;

[...] Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 17/10/2017 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit :

“ [...]

Vu la décision ministérielle du 31/1/2011 sur recours permettant la création d'un lot constructible pour autant que sa zone *aedificandi* s'implante directement en relation avec la voirie Bois-Marie, à l'instar de la zone de bâtisse du lot 33 d'origine et non en recul;

Considérant que l'implantation proposée respecte la condition émise par le Ministre;

Vu le contexte bâti environnant très hétéroclite;

Considérant que la construction respecte au mieux le terrain naturel en forte déclivité;

Considérant que les matériaux d'élévation sont le moellon et le zinc; que le zinc doit constituer un matériau accessoire et que par conséquent, le pignon du garage sera construit en moellons;

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet présenté sous réserve de la mise en œuvre de moellons pour le pignon à rue du garage. Des plans modifiés me parviendront au plus tard lors de la délivrance du permis”.

Considérant que les éléments développés par Mme la Fonctionnaire déléguée sont pertinents et sensiblement identiques à ceux développés par le Collège communal; que dès lors nous les partageons; qu'il convient cependant de préciser quelques points;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un lotissement, autorisé en date du 22 juin 1965 et abrogé par le Collège communal en séance du 30/07/2012; considérant dès lors que les prescriptions de cet ancien lotissement ont désormais valeur indicative;

Considérant que le projet respecte toutefois ces prescriptions, à l'exception de l'implantation de la future construction qui ne prévoit pas une zone de recul *non aedificandi* de 4 m; considérant cependant que ce choix est acceptable au vu de la situation (bien situé à l'extrémité de la voirie sans issue, volonté de situer le

garage au plus près possible de cette voirie et de limiter les remblais et déblais); que cette option n'invalide nullement les lignes directrices fondamentales régissant l'aménagement du lotissement;

Considérant que le projet est conforme aux impositions mentionnées dans la décision émise par le Ministre Henry en date du 31 janvier 2011 dans le cadre du refus de modification de permis de lotir, à savoir : la conservation de la zone de cours et jardins (pour les terrains situés côté chaussée de Waremmes) et la possibilité d'un seul lot constructible, pour autant que cette zone *aedificandi* s'implante directement en relation avec la rue du Bois Marie;

Considérant qu'afin de tirer parti des caractéristiques du site (vues, relief,...), le projet prévoit l'aménagement d'un niveau (chambres / bureaux / ...) à un niveau plus bas que celui de la voirie, tandis que les pièces de vie (salon / salle à manger / cuisine) se situent au niveau de la voirie (1^{er} étage côté jardin); que les jonctions entre les différentes fonctions sont organisées à l'aide de différents escaliers et terrasses;

Considérant que l'ensemble formé est ainsi fonctionnel et cohérent;

[...]

Considérant que le gabarit, la typologie et les matériaux du futur bâtiment sont ainsi cohérents avec le contexte local, tel qu'en atteste le reportage photographique joint au dossier;

Considérant que le projet s'implante judicieusement au site, en respectant le relief naturel du sol et les lignes de forces du paysage;

Considérant que les eaux usées seront rejetées dans l'égout public côté chaussée de Waremmes;

Considérant qu'un courrier émanant des propriétaires de l'immeuble situé au n° 10, rue du Bois Marie et surplombant le terrain faisant l'objet de la présente demande a été reçu après l'avis rendu par le Collège;

[...]

Considérant que les simulations jointes au courrier de réclamation sont peu probantes et exagérées;

Considérant que Mr P. [...], architecte et auteur de projet souligne avoir enterré une grande partie des espaces (chambre, salle de bain et bureaux), montrant ainsi la volonté de pas vouloir altérer la vue des voisins;

Considérant que ce dernier précise également que le photomontage est erroné étant donné que [celui-ci] a été prise depuis le niveau 0 de la route et non à hauteur du bâtiment des plaignants qui se situe à + de 5 mètres de haut par rapport au niveau 0;

Considérant qu'il joint à son courrier une coupe schématique permettant de comprendre l'impact de la future construction par rapport au bâtiment situé en surplomb;

Considérant que le Collège partage les arguments développés par Mr P. [...]; qu'au vu du dénivelé existant entre la propriété faisant l'objet de la demande et celle des réclamants, ces derniers ne devraient pas voir leur vue considérablement modifiée ».

48. À titre d'antécédents, il y a lieu de rappeler que le bien pour lequel le permis d'urbanisme attaqué a été délivré était inclus dans le périmètre du permis de lotir délivré le 22 juin 1965 à la SA « d'investissements mobiliers et immobiliers ». Il s'étend sur les lots 32 et 33 ainsi que sur une partie des lots 42 et 43 du lotissement.

Par une délibération du 31 janvier 1983, le collège communal modifie le permis de lotir et désaffecte les parcelles 32, 33, 42, 43 et 44 en tant que terrains à bâtir, affectant leur zone de bâtisse en zone de cours et jardins. La délibération impose l'obligation de respecter les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué qui énonce que « [t]outefois, il est bien entendu que l'éventuelle et ultérieure reconversion des parcelles en terrains à bâtir ne sera plus autorisée par nos services ».

Le 7 mai 2007, le collège communal refuse de modifier le permis de lotir en vue de réhabiliter les lots susvisés en parcelles à bâtir. Ce refus est réitéré, sur nouvelle demande, le 4 février 2008. Le 31 janvier 2011, le ministre refuse, sur recours, la modification sollicitée.

Le préambule de l'arrêté ministériel du 31 janvier 2011 contient le considérant suivant :

« Considérant qu'en l'espèce, il convient de maintenir la destination de zone de cours et jardins visée par la modification du permis de lotir autorisée en 1983; que seule la création d'un lot constructible pourrait être acceptée, pour autant que sa zone *aedificandi* s'implante directement en relation avec la voirie rue Bois-Marie, à l'instar de la zone de bâtisse du lot 33 d'origine, et non en recul (sur l'ancien terrain de tennis) comme précédemment proposé ».

Le 29 juin 2012, le conseil des personnes alors propriétaires des parcelles concernées demande au collège communal de confirmer que le plan de division est abrogé et de constater qu'en l'espèce, la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est également abrogée, en application de l'article 109, alinéa 4, du décret du 30 avril 2009. Il exprime le souhait de ses clients de « retrouver la configuration initiale des lots telle que figurant au permis de lotir initial mais qui avait été modifiée à l'initiative de leur père » et estime que, le permis modifié ayant perdu sa valeur réglementaire, « il n'y a dès lors plus de raison d'introduire une demande de permis d'urbanisation modifiant ledit permis de lotir avant de solliciter une ou des demandes de permis d'urbanisme sur un ou des lots 32, 33, 43, 44 qui étaient destinés aux cours et jardins ».

Le 30 juillet 2012, le collège communal constate, d'une part, que le plan de division du permis de lotir est abrogé et, d'autre part, que la valeur réglementaire

des dispositions de ce permis de lotir est également abrogée. Cette délibération se fonde sur le constat que « tous les lots du permis de lotir initial tel que modifié les 30/11/1981, 31/1/1983, 19/9/1994, 23/1/1995, ont été effectivement construits ».

49. Sur la recevabilité du cinquième moyen invoqué en réplique, celui-ci se fonde sur le permis de lotir du 22 juin 1965, sa modification décidée le 31 janvier 1983 et la décision ministérielle précitée du 31 janvier 2011.

Il n'est pas établi qu'au moment de l'introduction de sa requête en annulation, la requérante disposait de tous les documents relatifs au permis de lotir, aux décisions relatives aux demandes de modification de celui-ci ou encore à l'abrogation de la valeur réglementaire de ses prescriptions. La requérante a demandé à plusieurs reprises à la première partie adverse de lui communiquer ces documents. Il ressort de pièces communiquées au Conseil d'État qu'une partie de ceux-ci lui ont été transmis le 5 avril 2018 et d'autres, le 16 mai 2018.

Par ailleurs, l'acte attaqué qui fait état du bien en cause situé dans le périmètre d'un lotissement « abrogé », ne précise pas que l'abrogation a eu lieu sur la base de l'article 109 du décret du 30 avril 2009 précité.

Il en résulte que la requérante n'a pu disposer d'un dossier lui permettant de comprendre l'évolution exacte du lotissement et articuler sa critique en connaissance de cause qu'après le dépôt de sa requête en annulation. Le moyen nouveau soulevé pour la première fois dans le mémoire en réplique est en conséquence recevable.

Enfin, il ressort d'une simple lecture des derniers mémoires respectifs des parties adverses et intervenantes que celles-ci ont eu la possibilité de répondre de manière détaillée audit moyen nouveau, de sorte qu'il ne saurait être question, en l'espèce, d'une atteinte au principe général de droit du respect des droits de la défense.

50. Sur les deuxième et cinquième moyens réunis, l'article 109 du décret du 30 avril 2009 précité (dit décret RESAter) dispose comme il suit :

« Toute demande de permis d'urbanisme, de lotir ou de modification du permis de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à l'entrée en vigueur du présent décret poursuit son instruction sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret et tout permis d'urbanisme, de lotir ou de modification du permis de lotir octroyés, le cas échéant, se périme sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, toute modification d'un permis de lotir non périmé octroyé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du

présent décret, dont l'accusé de réception est postérieur à l'entrée en vigueur de dispositions relatives au permis d'urbanisation, est instruite sur la base des dispositions relatives à l'instruction de la demande de modification du permis d'urbanisation. Dès que la construction autorisée sur la base du permis d'urbanisation octroyé fait l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que les travaux sont réalisés et sont conformes au permis délivré, il est fait application de l'article 92, alinéa 2.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, lorsque tous les lots constructibles couverts par un permis de lotir sont construits, le collège communal constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée et que ces dispositions ont valeur de rapport urbanistique et environnemental.

Est abrogée la valeur réglementaire de tout plan de division contenu ou annexé à tout permis de lotir, non périmé, octroyé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur des dispositions relatives au permis d'urbanisation.

Les modifications apportées par le présent décret aux points 1^o et 2^o de l'alinéa 1^{er}, de l'article 154 du Code ne sont pas applicables aux permis de lotir délivrés avant l'entrée en vigueur des dispositions relatives au permis d'urbanisation ou délivrés sur la base de l'alinéa 2.

Les dispositions relatives au permis d'urbanisation et l'alinéa 3 de la présente disposition n'entrent en vigueur qu'à la date fixée par le Gouvernement ».

51. Ainsi, en ce qui concerne les anciens permis de lotir non périmés, la valeur réglementaire attachée au plan de division est abrogée au jour de l'entrée en vigueur du décret RESAter. En revanche, dans le régime du CWATUP, les prescriptions littérales des permis de lotir conservent leur valeur réglementaire jusqu'à ce que tous les lots constructibles soient construits et que le collège communal le constate.

L'exposé des motifs (*Doc. parl.*, Parl. wallon, sess. 2008-2009, n° 972/1, pp. 38 et 39) précise à cet égard ce qui suit :

« Sans compromettre la possibilité visée à l'alinéa 2 du projet d'introduire une demande de modification du permis de lotir, l'article en projet a aussi pour objectif de faire bénéficier les permis de lotir de la disposition visée à l'article 93, alinéa 2, en projet.

Pour autant que le collège communal établisse que l'ensemble des lots ait fait l'objet d'une construction achevée, les dispositions réglementaires du permis de lotir acquièrent la valeur de rapport urbanistique et environnemental ».

L'intervention du collège communal se limite à vérifier un état de fait. L'emploi du verbe « constater » à l'indicatif présent signifie que l'autorité est tenue de prendre la décision prévue par le décret dès le moment où la condition d'application de la règle est remplie. Dans cette hypothèse, les dispositions du permis de lotir relatives à la zone de bâtisse perdent leur caractère réglementaire et acquièrent la valeur indicative d'un RUE, dont le collège communal peut, le cas échéant, s'écarter moyennant due motivation.

52. En l'espèce, la délibération du 31 janvier 1983 précitée qui affecte la zone de bâtisse des parcelles non bâties 32, 33, 42, 43 et 44 en zone de cours et jardins, n'a pas été modifiée mais a perdu sa valeur réglementaire compte tenu de la construction de tous les lots constructibles. Sans modification préalable du permis de lotir, l'acte attaqué autorise la construction d'une habitation sur des lots affectés en zone de cours et jardins qui redeviennent ainsi « constructibles ». Ce paradoxe revient à remettre en cause la réalisation de la condition d'application de l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 et, partant, le motif à l'appui de la délibération du 30 juillet 2012 qui constate l'abrogation de la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir parce que tous les lots constructibles du permis de lotir, tel que modifié, « ont été effectivement construits ».

53. L'acte attaqué se fonde sur la considération que « le bien se situe dans le périmètre d'un lotissement, autorisé en date du 22 juin 1965 et abrogé par le collège communal en séance du 30 juillet 2012 » pour en déduire que « les prescriptions de cet ancien lotissement ont désormais valeur indicative ». Il affirme néanmoins également que le projet respecte les prescriptions du permis de lotir, à l'exception de l'implantation qui ne ménage pas une zone de recul de quatre mètres.

À supposer régulière la procédure de « désaffectation - abrogation - autorisation de bâtir », telle que suivie en l'espèce, la motivation du permis d'urbanisme attaqué n'est pas adéquate à plusieurs égards.

54. Tout d'abord, contrairement à ce qu'affirme l'acte attaqué, il n'est pas avéré que le projet respecte toutes les prescriptions du permis de lotir, à l'exception de l'implantation. D'une part, la construction est destinée à être érigée sur une parcelle affectée en zone de cours et jardins. D'autre part, le projet litigieux n'est pas conforme à toutes les prescriptions du permis de lotir initial, puisque, notamment, il prévoit un espace latéral non construit de 4,15 mètres avec le lot n° 34 alors que l'article 2 des prescriptions urbanistiques du lotissement impose pour ces lots un espace latéral libre de toute construction d'un minimum de huit mètres. L'auteur de l'acte attaqué ne s'en explique pas au regard du bon aménagement du territoire puisqu'au contraire, il estime qu'un seul écart est fait par le projet aux prescriptions du permis de lotir, à valeur désormais indicative, à savoir le lieu de l'implantation de la future construction.

À cet égard, l'argument de la requérante quant à son intérêt à la critique doit être accueilli, dès lors qu'en effet, l'insuffisance de l'espace latéral précité est susceptible de lui causer grief quant à une perte de vue sur la vallée.

55. Par ailleurs, l'acte attaqué considère, à l'instar de l'avis de la fonctionnaire déléguée, que « le projet est conforme aux impositions mentionnées dans la décision émise par le Ministre Henry en date du 31 janvier 2011 dans le cadre du refus de modification de permis de lotir, à savoir : la conservation de la zone de cours et jardins (pour les terrains situés côté chaussée de Waremmes) et la possibilité d'un seul lot constructible, pour autant que cette zone *aedificandi* s'implante directement en relation avec la rue du Bois Marie ».

Ce considérant ne saurait cependant justifier la conclusion que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir. En effet, les « impositions » susvisées s'insèrent dans une décision de refus d'une demande de modification du permis de lotir. Par elles-mêmes, elles sont impuissantes à modifier l'ordonnancement juridique. Comme le relève la requérante, puisqu'il s'agit d'une réflexion accompagnant une décision refusant la modification du permis de lotir alors sollicitée, ce passage de la décision ministérielle du 31 janvier 2011 se rapproche d'un *obiter dictum* et consiste tout au plus en une déclaration d'intention précisant à quelles conditions une demande ultérieure de modification du permis de lotir pourrait éventuellement être acceptée si elle était introduite.

Le conditionnel dont use l'auteur de cet acte ôte d'ailleurs toute certitude quant à l'octroi d'un permis modificatif. Or, la décision du 31 janvier 2011 n'a pas été suivie d'une nouvelle demande de modification du permis de lotir se conformant à la suggestion du ministre, les personnes alors propriétaires des lots dont question en l'espèce préférant invoquer la valeur indicative du permis.

Il n'est donc pas exact de se fonder sur une décision ministérielle du 31 janvier 2011 sur recours permettant la « création d'un lot constructible » pour autant que sa zone *aedificandi* s'implante en relation directe avec la voirie Bois-Marie, « à l'instar de la zone de bâtisse du lot 33 d'origine et non en recul », comme le fait la fonctionnaire déléguée dans son avis auquel l'acte attaqué se rallie. L'arrêté ministériel en question ne peut en effet pas se voir reconnaître, sur ce point, la portée d'une « décision » créant ou permettant la création d'un lot constructible.

56. La première branche du deuxième moyen et la première branche du cinquième moyen nouveau sont fondées dans la mesure qui précède.

Il n'y a pas lieu de poser à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle suggérée par la requérante dès lors qu'elle n'est pas nécessaire pour la solution du litige.

VI. Autres moyens

57. Les autres critiques des deuxième et cinquième moyens et les autres moyens ne pourraient pas mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VII. Indemnité de procédure

58. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 1400 euros, « vu les difficultés à obtenir un dossier plus ou moins complet », voire « compte tenu du travail et donc de la complexité de l'affaire ».

59. L'article 30/1, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État permet à la section du contentieux administratif, par décision spécialement motivée, notamment d'augmenter le montant de l'indemnité, sans pour autant dépasser le montant maximum prévu par le Roi.

La section du contentieux administratif doit tenir compte dans son appréciation :

- 1° de la capacité financière de la partie succombante, pour diminuer, le cas échéant, le montant de l'indemnité;
- 2° de la complexité de l'affaire;
- 3° du caractère manifestement déraisonnable de la situation.

Aucune des hypothèses précitées permettant d'augmenter le montant de l'indemnité de procédure n'est présente en l'espèce. La circonstance que la requérante a sollicité la production de pièces en cours de procédure de la part de la partie adverse, n'établit pas en soi la complexité de l'affaire ni le caractère manifestement déraisonnable de la situation. Par ailleurs, les actes de procédure de la requérante ne contiennent pas de développements particulièrement importants, nécessités par l'attitude des autres parties. Il ne se justifie pas de faire droit à la demande d'augmentation du montant de l'indemnité de procédure.

Il y a lieu de faire droit à la demande, à concurrence du montant de base de 700 euros.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la délibération du 17 novembre 2017 du collège communal de la ville de Huy accordant à Pascal Boreux et Françoise Brison le permis d'urbanisme sollicité en vue de la construction d'une habitation à Huy, rue du Bois-Marie, sur un terrain cadastré section A, n° 61R4.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge des parties adverses, à concurrence de 350 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 100 euros chacune, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 23 février 2021 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