

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 250.823 du 8 juin 2021

A. 224.068/XIII-8224

En cause :

1. **BREVART** François,
 2. **HERNE** Audrey,
 3. **FINATO** Olga,
- ayant tous élu domicile chez
M^e Vincent LETELLIER, avocat,
rue Defacqz 78-80 boîte 2
1060 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Tournai**,
 2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
- ayant toutes deux élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la société privée à responsabilité limitée
CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Francis HAUMONT et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 26 décembre 2017, François Brevart, Audrey Herne et Olga Finato demandent, d'une part, l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 13 octobre 2017 à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Constructions Vincent Lucas par le collège communal de la ville de Tournai, autorisant la démolition d'un ancien car drink et la construction d'un immeuble de rapport de dix logements avec caves privatives et parking souterrain pour 15 voitures à Tournai, rue Van Cutsem, 22 et

de la décision préalable du fonctionnaire délégué du 9 mai 2017 octroyant des dérogations au règlement régional d'urbanisme et, d'autre part, la suspension de son exécution.

II. Procédure

2. L'arrêt n° 241.592 du 24 mai 2018 a accueilli la requête en intervention introduite par la SPRL Constructions Vincent Lucas et rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 22 juin 2018 par la deuxième partie requérante.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 11 mars 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 avril 2021.

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

M^e Vincent Letellier, avocat, comparaisant pour la deuxième partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaisant pour les parties adverses, et M^e Fleur Lambert, *loco* Francis Haumont et Fabrice Evrard, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Les fait utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 241.592 du 24 mai 2018. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Application de l'article 11/3, § 1^{er}, alinéa 5, du règlement général de procédure

4. Les premier et troisième requérants n'ont pas sollicité la poursuite de la procédure après l'arrêt n° 241.592 du 24 mai 2018 rejetant la demande de suspension. Il y a lieu, en application de l'article 11/3, § 1^{er}, alinéa 5, du règlement général de procédure, de constater le désistement d'instance en ce qui les concerne.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

5. La requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 6, § 4, de la Convention faite à Aarhus le 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, des articles 107, § 3, 114, alinéa 1^{er}, 396, a), et 397 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du principe du contradictoire et de l'effet utile de l'enquête publique.

Elle fait valoir qu'à la suite d'une modification des plans pour faire figurer le parking en sous-sol et du dépôt, le 4 janvier 2017, d'une note du demandeur de permis tendant à « compléter l'argumentation de la dérogation », la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) a émis son avis le 25 janvier 2017, soit avant la tenue de l'enquête publique qui a eu lieu du 27 janvier au 14 février 2017. Elle en déduit que la commission n'a pas pu se prononcer en connaissance de cause puisqu'elle n'a pas pu tenir compte des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, ni du rapport sur le risque karstique du terrain. Elle considère que le principe du contradictoire impliquait que les intéressés puissent faire connaître leur position sur le projet soumis à enquête publique et que le principe du caractère utile de l'enquête implique, conformément à l'article 6, § 4, de la Convention d'Aarhus précitée, que l'enquête ait lieu « au début de la procédure, c'est-à-dire lorsque toutes les options et solutions sont encore possibles et que le public peut exercer une réelle influence », *quod non* en l'espèce.

6. En réplique, elle précise en substance que l'absence éventuelle d'un effet direct de l'article 6, § 4, de la Convention d'Aarhus précitée, n'entraîne pas l'absence de fondement du moyen, dès lors que le droit national doit à tout le moins être interprété à la lumière de cette disposition. Elle rappelle l'importance de l'avis de la CCATM et du fait que ses membres soient parfaitement informés, notamment quant aux résultats de l'enquête publique. Elle considère que le fait qu'il s'agit d'un quatrième *[sic]* avis est sans incidence, le dossier ayant été complété sur un élément important, soit le parking en sous-sol qui implique la mise en œuvre de dérogations.

7. Dans son dernier mémoire, elle précise que le moyen ne critique pas l'absence de consultation de la CCATM au stade de la réfection de l'acte mais le fait que la commission n'a pu tenir compte des résultats de l'enquête publique avant d'émettre son avis, alors que le fonctionnaire délégué et la première partie adverse ont respectivement autorisé des dérogations et délivré le permis en suite de cet avis, et alors que la nouvelle consultation de la CCATM et l'enquête publique tenue ensuite étaient justifiées par le dépôt de nouveaux plans et d'une nouvelle note du demandeur de permis.

En ce qui concerne les principes du contradictoire et de l'effet utile de l'enquête publique, elle fait valoir que l'article 116 du CWATUP ne détermine pas quand l'enquête publique doit être commencée mais qu'il dispose, tout au plus, que la demande d'avis est adressée à divers services ou commissions au moment de l'envoi au demandeur d'un accusé de réception précisant notamment que la demande est complète et, le cas échéant, les mesures particulières de publicité dont elle fait l'objet. Elle estime que les dispositions du CWATUP ne sont pas incompatibles avec sa thèse selon laquelle la CCATM doit être mise en possession des résultats de l'enquête publique, dès lors que l'enquête publique a en principe une durée de quinze jours tandis que le délai de consultation des services et commissions est en principe de trente jours, soit de quinze jours supplémentaires.

Quant à l'article 6, § 4, de la Convention d'Aarhus précitée, elle considère qu'il a bien un effet direct, qu'il comporte « une obligation claire et précise dont l'exécution n'est pas subordonnée à l'intervention d'un acte ultérieur impliquant la mise en œuvre d'un pouvoir discrétionnaire quant à des critères de fond, de portée générale », et qu'il oblige en effet les États parties à tenir l'enquête publique, lorsqu'elle est requise, « au début de la procédure », ne leur laissant qu'une marge d'appréciation particulièrement réduite. Elle observe qu'en tout état de cause, la Convention d'Aarhus est un traité mixte couvrant un domaine de compétences partagées entre l'Union européenne et les États membres et que, partant, dès lors que l'Union européenne a exercé ses propres compétences législatives pour exécuter l'article 6, il n'appartient pas au Conseil d'État mais, le

cas échéant, à la Cour de Justice de l'Union européenne afin que la disposition reçoive une interprétation uniforme, de déclarer que l'article 6, § 4, susvisé n'aurait pas d'effet direct. Elle conclut qu'il n'y a pas lieu de refuser d'appliquer cette disposition et demande, dans le cas contraire, de poser quatre questions préjudicielles à la Cour de Justice.

V.2. Examen

8. L'article 6, § 4, de la Convention faite à Aarhus le 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement dispose comme il suit :

« Chaque partie prend des dispositions pour que la participation du public commence au début de la procédure, c'est-à-dire lorsque toutes les options et solutions sont encore possibles et que le public peut exercer une réelle influence ».

9. Dans l'arrêt *Cilfit* du 6 octobre 1982, la Cour de justice de l'Union européenne a jugé qu'« il découle du rapport entre les alinéas 2 et 3 de l'article 177 [ancien] du Traité que les juridictions visées par l'alinéa 3 jouissent du même pouvoir d'appréciation que toutes autres juridictions nationales en ce qui concerne le point de savoir si une décision sur un point de droit communautaire est nécessaire pour leur permettre de rendre leur décision » et que « ces juridictions ne sont, dès lors, pas tenues de renvoyer une question d'interprétation de droit communautaire soulevée devant elles si la question n'est pas pertinente, c'est-à-dire dans les cas où la réponse à cette question, quelle qu'elle soit, ne pourrait avoir aucune influence sur la solution du litige » (CJCE, 6 octobre 1982, C-283/81, *Cilfit*, § 10).

Ainsi, contrairement à ce que soutient la requérante, le Conseil d'État est compétent pour juger de l'applicabilité immédiate ou non de la disposition précitée, même si dans l'arrêt du 8 mars 2011 que mentionne son dernier mémoire (C-240/09, *Lesoochránárske zoskupenie VLK*, § 42), la Cour considère qu'« il existe un intérêt certain » à ce qu'une telle disposition reçoive une interprétation uniforme.

10. Il ne s'agit pas, en l'espèce, de « refuser » ou non d'appliquer la disposition conventionnelle précitée mais de vérifier si elle possède les caractéristiques lui conférant un effet direct dans l'ordre juridique interne, c'est-à-dire si elle comporte une obligation claire et précise qui n'est subordonnée, dans son exécution ou dans ses effets, à l'intervention d'aucun acte ultérieur. Tel n'est pas le cas. En effet, l'article 6, § 4, précité ne crée d'obligations qu'à charge des États parties et n'a pas l'aptitude à conférer par lui-même des droits aux particuliers, dont ceux-ci pourraient se prévaloir devant les autorités nationales, administratives ou

juridictionnelles, sans qu'aucune mesure interne complémentaire ne soit nécessaire à cette fin. En raison du pouvoir discrétionnaire laissé aux États parties (« Chaque partie prend les dispositions ») et son caractère imprécis (« lorsque toutes les options et solutions sont encore possibles », lorsque « le public peut exercer une réelle influence »), il ne contient aucune obligation claire et précise de nature à être invoquée dans un litige pendant devant les juridictions nationales et il n'est pas d'application immédiate.

Il résulte de ce qui précède que le moyen est irrecevable en tant qu'il vise l'article 6, § 4, de la Convention d'Aarhus précitée et que les questions préjudicielles suggérées ne doivent pas être posées, outre qu'elles reposent sur une prémisse inexacte en droit puisqu'elles supposent que la disposition en question a un effet direct dans l'ordre juridique interne, *quod non*.

11. Par ailleurs, l'article 107, § 3, alors applicable, du CWATUP dispose comme il suit :

« Dans les cas visés aux articles 110 à 113 ou soumis à certaines mesures particulières de publicité, le collège communal peut solliciter l'avis de la Commission communale si elle existe ».

L'article 116 du CWATUP, alors applicable, prévoit, quant à lui, notamment ce qui suit :

« § 1^{er}, [...] »

Dans [les quinze jours], si la demande est complète, la commune adresse simultanément :

1° au demandeur, un accusé de réception qui précise que la demande est complète, qu'elle nécessite ou non l'avis du fonctionnaire délégué et, le cas échéant, les mesures particulières de publicité dont elle fait l'objet ou les services ou commissions dont la consultation est demandée ainsi que les délais y afférents et dans lesquels la décision du collège communal doit être envoyée;

2° aux services ou commissions visés au 1°, une demande d'avis accompagnée d'un exemplaire de la demande de permis.

[...]

3° au fonctionnaire délégué, un exemplaire de la demande de permis accompagné d'une copie de l'accusé de réception visé au 1° et des demandes d'avis visées au 2°.

Dans le même délai, la commune entame les mesures particulières de publicité.

§ 2. Les services ou commissions visés au paragraphe 1^{er} transmettent leur avis dans les trente jours de la demande du collège communal; passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

[...]

§ 6. Préalablement à la décision du collège communal, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.

Le cas échéant, le collège communal peut soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de la commission communale et des services et commissions visés au paragraphe premier. Le collège communal en informe le demandeur ».

12. En l'espèce, le moyen critique en substance le fait que la CCATM a émis son nouvel avis, le 25 janvier 2017, en méconnaissance de cause dès lors qu'elle n'a pu avoir égard aux observations formulées lors de la nouvelle enquête publique qui s'est tenue postérieurement, du 27 janvier au 14 février 2017, ni du rapport sur le risque karstique du terrain, en violation des principes de l'effet utile de l'enquête publique et du contradictoire.

13. La CCATM, dont l'intervention est facultative en vertu de l'article 107, § 3, du CWATUP, est l'instance compétente pour remettre un avis urbanistique sur la demande de permis soumise au collège communal, « dans les cas visés aux articles 110 à 113 ou soumis à certaines mesures particulières de publicité ». Il ne ressort d'aucune des dispositions visées au moyen que l'enquête publique doit être menée préalablement à la saisine de la CCATM pour consultation, si le collège communal décide de solliciter son avis, ni que les résultats de l'enquête doivent lui être communiqués. Au contraire, aux termes de l'article 116, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUP, d'une part, la commune doit entamer les mesures particulières de publicité dans le même délai que celui qui lui est imparti pour adresser les demandes d'avis aux services ou commissions consultés et, d'autre part, seule la transmission « d'un exemplaire de la demande d'avis » est prévue.

14. L'effet utile de l'enquête publique requiert que les riverains intéressés puissent faire valoir leurs remarques ou objections sur un projet d'urbanisme complet, dont les données sont exactes, tel que soumis à l'autorité chargée de statuer. C'est la raison pour laquelle une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet soumis à enquête et que les seules modifications susceptibles d'y être apportées ensuite sont celles portant sur des aspects accessoires du projet, excepté lorsque la modification envisagée résulte précisément d'une observation faite lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement.

En l'espèce, trois enquêtes publiques ont été organisées, respectivement du 20 février au 10 mars 2015, du 24 avril au 12 mai 2015 et du 27 janvier au

14 février 2017. La requérante ne soutient pas que les riverains ont été consultés sur un projet incomplet ou inexact, en sorte qu'ils se seraient exprimés en méconnaissance de cause. Il résulte en outre d'une simple lecture de l'acte attaqué que les critiques formulées lors de l'enquête publique ont été examinées par l'auteur de l'acte attaqué et que les réclamants peuvent trouver dans celui-ci, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de leurs objections.

En conséquence, la circonstance que la CCATM a émis son dernier avis sans avoir connaissance des résultats de la nouvelle enquête publique qui s'est tenue du 27 janvier au 14 février 2017 n'est pas de nature à avoir porté atteinte au principe de l'effet utile de l'enquête publique, ni, partant, au principe du contradictoire, puisque les riverains intéressés ont pu faire valoir leur point de vue de manière régulière.

15. De même, outre que l'autorité appelée à statuer en a bien elle-même tenu compte, le Conseil d'État ne perçoit pas en quoi le fait que la CCATM n'a pas à nouveau été consultée après que la demande a été complétée d'une étude du risque karstique pourrait avoir violé les deux principes susvisés. Surabondamment, la partie adverse a pu estimer qu'il n'y avait pas lieu de soumettre à nouveau la demande à la CCATM, dès lors que l'étude précitée a conclu que « sans modification du contexte hydro(géo)logique dans le futur, le risque karstique reste faible dans le cadre du projet ci-concerné, de sorte que la problématique de ses fondations ne doit pas en tenir compte » et que cet élément ne pouvait donc avoir aucune incidence sur la teneur du projet ni, partant, sur l'avis de l'instance consultée.

Le premier moyen est partiellement irrecevable et non fondé pour le surplus.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

16. La requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er}, § 1^{er}, 113, 114, 311, §§ 1^{er}, 4^o, d) et 2, 2^o, a), 4 et 397 du CWATUP, des articles 2 et 3 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.

Elle rappelle que le projet s'écarte des prescriptions des articles 396 a), 396 b) et 397 du CWATUP et qu'en vertu notamment des articles 113 et 114 du même Code, la décision d'octroi de dérogations doit être formellement motivée tant sur le fond que sur le caractère exceptionnel de celles-ci, outre qu'elle doit

également intégrer la prise en compte des incidences du projet sur l'environnement. Elle reproduit ensuite la décision du fonctionnaire délégué telle qu'octroyant, en l'espèce, des dérogations.

17. Dans une première branche, elle fait valoir que la nécessité de déroger à la règle de l'article 397 du CWATUP en ce qui concerne la profondeur du projet est justifiée par trois considérations dont aucune ne justifie cette nécessité ni le caractère exceptionnel de la dérogation, dès lors que son but, affirmé par le fonctionnaire délégué, est d'augmenter le nombre de logements et donc, de satisfaire le seul intérêt du promoteur.

À propos de la première justification, elle conteste que le respect de la règle créerait un enfermement compte tenu du bâti existant sur la parcelle contiguë, estimant que la dérogation ne permet pas d'atteindre l'objectif inverse, puisque l'avancée autorisée ne prend pas appui sur l'annexe mais à 6,61 mètres de là, tandis qu'au contraire, l'avancée autorisée consacre un enfermement pour la partie gauche à l'arrière de l'immeuble en projet. Elle ajoute que la construction litigieuse présente une hauteur plus importante que l'annexe à laquelle le fonctionnaire délégué se réfère et que c'est au niveau de cet étage que le projet dénature l'intérieur de l'îlot, de sorte que si l'on peut comprendre la dérogation concernant le rez-de-chaussée et le premier étage, celle-ci procède d'une erreur manifeste d'appréciation au-delà.

Quant au fait que la conformité à la règle des 15 mètres prévue à l'article 397 du CWATUP limiterait la superficie des logements au détriment de la qualité de vie ou le nombre de logements, alors que la densification du logement est actuellement indispensable au regard des objectifs contemporains de gestion parcimonieuse du sol et de politique énergétique, elle considère que cela ne justifie pas de déroger à la règle empêchant une telle densification mais qu'il appartenait, le cas échéant, à l'autorité de modifier ou d'abroger la règle pour poursuivre cet objectif.

Concernant le motif selon lequel le respect de la règle limiterait la luminosité intérieure des appartements tandis que l'avancée permet des ouvertures latérales supplémentaires et une individualisation de chaque logement niveau par niveau, elle estime que cela ne démontre pas le caractère exceptionnel de la dérogation, étant donné que tout projet est mieux éclairé s'il présente une profondeur excédant celle des immeubles voisins et des vues latérales.

18. En réplique, elle insiste sur le fait qu'il ne suffit pas d'énoncer l'intérêt de déroger à la règle de la profondeur maximale mais qu'il convient aussi d'indiquer en quoi la dérogation est nécessaire, ce qui n'est le cas en l'espèce, ni en

ce qui concerne l'objectif d'éviter l'enfermement, ni quant à la question du recul des limites mitoyennes prétendument destiné à éviter cet enfermement.

19. Dans une deuxième branche, elle rappelle qu'une dérogation ne peut être accordée que si elle ne dénature pas la règle, à savoir si elle est octroyée « dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone concernée et les options urbanistiques et architecturales ». Elle estime que tel n'est pas le cas, dès lors que le fonctionnaire délégué se réfère au pourcentage de l'emprise au sol, comme si le projet ne s'inscrivait qu'en deux dimensions, alors que l'objectif de la règle est d'harmoniser les intérieurs d'îlots et de garantir une certaine homogénéité des profondeurs de bâtisses, en sorte que l'impact des profondeurs de bâtisse sur les immeubles voisins a trait non seulement à la question de l'emprise au sol, mais aussi à celle de l'élévation du bâtiment, ce dont il n'est pas tenu compte en l'espèce.

20. En réplique, elle souligne que la libération de 480 m² de jardin résultant de la démolition du bâtiment existant ne justifie pas la dérogation pour l'annexe, en tout cas pas sur plusieurs étages, que les motifs relatifs à la façade avant sont étrangers à la critique du moyen et que l'affirmation du fonctionnaire délégué relative à l'harmonisation du projet avec le bâti existant n'est pas pertinente pour justifier la dérogation. Elle ajoute que cette motivation est incomplète, n'analysant pas l'impact du projet pour les riverains de l'avenue Van Cutsem, et insuffisante, compte tenu des réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique.

21. Dans une troisième branche, elle rappelle, quant au respect de l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUP, que les dérogations ne peuvent être accordées que si le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, ce qui implique que l'autorité ait une perception exacte de ces lignes de force et de l'impact du projet sur celles-ci. En ce qui concerne la dérogation à l'article 397 du CWATUP, elle fait valoir que considérer que le projet s'inscrit en harmonie dans le paysage existant constitue une erreur manifeste d'appréciation, ce que démontrent les photographies des lieux et celles de la maquette du projet réalisée par le premier requérant.

A titre subsidiaire, elle estime que la motivation de l'acte attaqué à ce propos constitue une affirmation passe-partout, le fonctionnaire délégué s'abstenant de décrire la manière dont il perçoit concrètement le projet dans le paysage existant, alors que les riverains avaient contesté de manière étayée l'intégration du projet dans le contexte bâti, spécialement en ce qui concerne son gabarit et la dérogation à l'article 397 précité.

22. En réplique, elle considère qu'il est inexact de soutenir que le gabarit et la volumétrie du projet s'inscrivent dans la continuité du bâti existant, dès lors qu'aucun bâtiment de l'îlot ne présente une annexe en retrait d'une hauteur comparable, et que l'aménagement d'une nouvelle zone de jardin ne résulte pas de la dérogation contestée mais de la démolition du bâtiment existant.

23. Dans une quatrième branche, elle fait grief à la décision du fonctionnaire délégué de ne contenir aucune motivation pour la dérogation portant sur la profondeur de plus de 18 mètres des constructions en sous-sol. Elle observe que le fonctionnaire délégué se borne à renvoyer à la note du demandeur du 4 janvier 2017 et considère qu'il commet une erreur manifeste d'appréciation en estimant que la réalisation du parking en extension des caves existantes permettra de recréer une zone de cours et jardins, alors que c'est la démolition du bâtiment existant qui le permettra. Elle ajoute que, certes, la démolition s'inscrit dans le cadre d'un projet de substitution mais que la zone de cours et jardins serait plus grande si le projet respectait la règle des 15 mètres de profondeur maximale, et que l'argument de l'amélioration des conditions de vie ne peut être pris en considération.

Par ailleurs, elle constate que la prétendue « absolue nécessité » de prolonger le parking en sous-sol résulte uniquement du choix du promoteur d'augmenter le nombre d'appartements. Plus fondamentalement, elle fait valoir que la dérogation doit être examinée au regard des objectifs de la règle et des incidences du projet sur l'environnement, particulièrement quant à la perméabilité du sol, et qu'à cet égard, la décision du fonctionnaire délégué ne contient aucune motivation.

VI.2. Dernier mémoire de la partie requérante

24. Dans son dernier mémoire, réitérant les arguments développés dans le cadre de la première branche, la requérante ajoute que le fait que la parcelle comporte une construction existante peu valorisante ne justifie pas que tout soit permis pourvu que le projet recrée un minimum de zone de cours et jardins, et que, certes, l'avancée litigieuse ne présente qu'une superficie au sol de 51 m², mais elle s'inscrit dans des hauteurs incomparables avec celles du bâtiment démoli. Elle répète que ce n'est évidemment que pour réaliser le nombre d'appartements voulu par le promoteur que le projet nécessite de tels gabarits et la dérogation litigieuse.

25. A propos de la deuxième branche, elle souligne que rien dans la motivation de la décision attaquée ne permet d'établir que le fonctionnaire délégué a tenu compte des gabarits des volumes annexes existants sur d'autres parcelles de l'îlot et qu'au contraire, la motivation de la dérogation à cet égard ne se réfère qu'à leur profondeur mais jamais à leurs hauteurs. Il est, à son estime, douteux que le

fonctionnaire délégué ait été en mesure de procéder à un tel examen, le dossier ne comportant aucune pièce qualifiant les hauteurs des annexes présentes dans l'îlot.

26. Sur la troisième branche, elle affirme que le caractère harmonieux du projet par rapport au paysage ne s'apprécie pas au regard de la situation de départ, c'est-à-dire avant la démolition, mais exclusivement au regard de la situation projetée, que, sur ce point, on ne peut considérer que le projet s'inscrive en harmonie avec le bâti existant et qu'en tout cas, la motivation de la décision est insuffisante compte tenu de la portée des réclamations formulées.

27. Concernant la quatrième branche, elle insiste sur le fait que la dérogation critiquée n'est pas justifiée par la préférence donnée à un parking en sous-sol plutôt qu'en surface mais uniquement par un choix du promoteur quant au nombre d'emplacements. Elle fait encore valoir, à propos de la question de la perméabilisation du sol, que, dès lors que les parties adverses sont saisies d'une demande de « démolition-reconstruction », elles doivent évidemment apprécier la légalité et l'opportunité urbanistique du projet de reconstruction et qu'estimer que, quel que soit le projet, il implique nécessairement une amélioration du cadre de vie parce qu'il remplace une construction existante de piètre qualité et s'inscrivant sur toute la surface de la parcelle, n'est pas acceptable, dès lors que l'admissibilité du projet de substitution doit faire l'objet d'un examen concret.

VI.3. Examen

28. La décision d'octroi des dérogations est motivée comme suit :

« Attendu que le projet, de par son objet, est conforme à la destination générale de la zone au plan de secteur dans laquelle il s'implante et ce au vu de l'article 26 du CWATUP;

Considérant que le projet implique une dérogation aux premiers alinéas de l'article 397 du CWATUP en ce que, sur une largeur de 9,13 m (la parcelle ayant une largeur totale de l'ordre de 22,50 m) et sur une profondeur de 5,60 m, il est prévu une emprise au sol du bâtiment projeté dans la zone de cours et jardins de l'ordre de 51 m²;

Considérant que la limitation du bâtiment à une profondeur de 15 m mesurée depuis la façade à rue aurait pour conséquence de créer un enfermement compte tenu du bâti existant sur la parcelle contiguë sise à l'Est sur laquelle existe un bâtiment comportant un rez + 2 + toiture dont la profondeur totale depuis la façade à rue est de 21 m 70, soit 6,70 m de plus que les 15 m imposé par l'article 397 et 1 m 10 plus profond que l'avancée projetée par le projet objet de la demande de permis;

Considérant par ailleurs que la stricte conformité du projet à la règle des 15 m imposée par l'article 397 précité aurait pour effet de limiter la superficie des logements au détriment de la qualité de vie ou de limiter le nombre de logements; qu'une certaine densification des logements constitue un objectif contemporain indispensable notamment au regard des objectifs, visés à l'article 1^{er} du CWATUP, de gestion parcimonieuse du sol mais aussi de politique énergétique;

Considérant que la stricte conformité du projet à la règle des 15 m précitée limiterait également la luminosité intérieure des appartements envisagés; qu'en effet, par l'avancée en dérogation, le projet permet des ouvertures latérales supplémentaires ainsi qu'une individualisation de chaque logement respectant ainsi la vie privée niveau par niveau;

Considérant également que cette dérogation permet de créer, côté jardin, une animation volumétrique architecturale;

Considérant que, en l'espèce, la dérogation demandée a une portée limitée; que, comme relevé ci-dessus, l'emprise au sol de l'avancée dérogatoire est de l'ordre de 51 m²; que cette emprise est à comparer avec les 328 m² d'emprise au sol du volume à construire dans la profondeur des 15 m; que la dérogation représente donc de l'ordre de 15 % de ladite surface;

Considérant que cette proportion de 15 % de surface de volume annexe est largement répandue au niveau de tous les logements et immeubles de l'avenue de façon bien moins maîtrisée et architecturée que dans le cas présent et souvent dans une proportion plus élevée;

Considérant, en outre, que le projet s'inscrit en lieu et place de bâtiments couvrant la totalité de la parcelle; que le projet permet donc la libération de quelque 480 m² aménagés en jardin; que les 51 m² dérogatoires représentent donc de l'ordre de 9 % de la zone de cours et jardins potentielle au regard de l'article 397 du CWATUP;

Considérant que, pour apprécier l'importance de la dérogation demandée, il y a lieu de prendre en compte la situation existante; que dès lors que les bâtiments couvrent la totalité de la superficie de la parcelle et donc la totalité de la zone de cours et jardins, il eut été possible d'autoriser un projet de réhabilitation du bâti existant, de sa transformation, voire de son agrandissement sur la totalité de ladite zone de cours et jardins; que le projet est considérablement limité par rapport à ce qui juridiquement aurait pu être réalisé dans la zone de cours et jardin dans le respect de l'article 397;

Considérant que le projet, comme déjà relevé, n'empiète pas dans la zone de cours et jardins sur toute la largeur de la parcelle; que cette dérogation est limitée, sur une profondeur de 5,60 m, à 9,13 m de largeur; que cette configuration laisse donc des reculs latéraux de respectivement 6,85 m (côté Ouest) et 6,61 m (côté Est); que dans ces reculs, la réalisation de balcons de 3 m de profondeur n'est pas de nature à impacter significativement la zone de cours et jardins dès lors que, précisément, ces balcons constituent pour chaque appartement, une concrétisation de la cour et du jardin;

Considérant que, pour l'ensemble des considérations qui précèdent, on peut conclure que l'octroi de cette dérogation à l'article 397 peut être qualifié d'un usage modéré du mécanisme dérogatoire; que ainsi autorisé, le projet réalise un meilleur aménagement des lieux que la stricte application de la règle ne le permettrait à cet endroit précis; que cela se vérifie d'autant plus que l'article 397 ne s'oppose pas à la réhabilitation des bâtiments existants sur toute la superficie de la zone de cours et jardins;

Considérant que l'octroi de la dérogation n'a pas d'impact significatif sur le champ d'application et la portée de l'article 397 du CWATUP qui continue à s'appliquer sur l'ensemble du périmètre du règlement général applicable sur le territoire de la ville de Tournai; que le projet, à cet égard, ne porte que sur une infime portion du territoire *intra muros*; que la dérogation ne dénature en rien l'article 397 du CWATUP;

Considérant de même que la dérogation au dernier alinéa de l'article 397, pour un creusement du sous-sol au-delà de la profondeur vers l'arrière actuelle, est admissible, vu les arguments pertinents apportés par le demandeur et l'auteur de projet dans le dossier complémentaire (et bien repris par le Collège en son dernier rapport), auxquels je me rallie;

Considérant que le projet nécessite en outre une dérogation à l'article 396, a), du CWATUP en ce qui concerne la toiture de l'avancée dérogatoire dans la zone de cours et jardins, d'une part, et, d'autre part, en ce qui concerne, côté avenue Van Cutsem la toiture plate de lucarne;

Considérant qu'en ce qui concerne l'avancée dérogatoire dans la zone de cours et jardins, le respect de l'article 396, a), précité impliquerait la réalisation d'une toiture à deux pentes et perpendiculaire au toit principal; qu'une telle toiture augmenterait considérablement le volume de l'avancée dérogatoire; que cette toiture ne serait pas harmonieuse dans le contexte du bien objet de la demande;

Considérant que dès lors que la dérogation relative au volume en avancée dans la zone de cours et jardins est justifiée par les motifs invoqués ci-dessus, il y a lieu de considérer que la dérogation à l'article 396, a), se justifie pour permettre un aménagement meilleur que ce qu'aurait impliqué le respect de cette disposition;

Considérant que, en ce qui concerne la dérogation demandée pour la toiture plate de lucarne côté avenue Van Cutsem, elle est la conséquence de la réalisation d'une grande lucarne qui s'inscrit dans une volonté architecturale de se raccorder avec la toiture mansarde du bâtiment sis aux n° 25-26 d'un gabarit similaire au projet objet de la demande; que cette approche architecturale permet également de mieux inscrire le projet dans la configuration de l'immeuble sis à l'Ouest au n° 20;

Considérant que le strict respect de l'article 396, a), côté avenue Van Cutsem créerait au niveau de la toiture un volume uniforme d'une superficie importante que rien ne viendrait animer contrairement à ce que bon nombre de bâtiments de l'avenue proposent;

Considérant que côté façade arrière ou côté façade avant, la dérogation pour la réalisation d'une toiture plate est quantitativement limitée; que, côté arrière, elle rencontre les us et coutumes traditionnels en ce qui concerne les volumes annexes tout en permettant d'assurer une animation et une hiérarchisation des volumes et des façades arrières; que côté avant, elle permet d'harmoniser la façade avant avec celle des bâtiments sis à proximité assurant ainsi une meilleure intégration architecturale et donc visuelle;

Considérant que, pour l'ensemble des considérations qui précèdent, on peut conclure que l'octroi de la dérogation à l'article 396, a), du CWATUP peut être qualifié d'un usage modéré du mécanisme dérogatoire; que ainsi autorisé, le projet réalise un meilleur aménagement des lieux que la stricte application de la règle ne le permettrait à cet endroit précis;

Considérant que l'octroi de la dérogation n'a pas d'impact significatif sur le champ d'application et la portée de l'article 396, a), du CWATUP qui continue à s'appliquer sur l'ensemble du périmètre du règlement général applicable sur le territoire de la Ville de Tournai; que le projet, à cet égard, ne porte que sur une infime portion du territoire intra-muros; que la dérogation ne dénature en rien l'article 396, a), du CWATUP;

Considérant en outre que les dérogations portent sur des accessoires de toiture et non sur le principal (toiture du volume principal) qui lui respecte la règle dictée par le règlement d'application;

Considérant que les dérogations aux articles 396, a), et 397 sont donc bien octroyées à titre exceptionnel au sens de l'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP;

Considérant que, en application de l'article 113, alinéa 1^{er}, du même CWATUP, les dérogations ne peuvent être octroyées que pour autant que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage;

Considérant que, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, il y a lieu, pour apprécier l'impact du projet sur le paysage, de décrire celui préexistant au projet et de voir comment le projet nouveau s'y inscrit;

Considérant que, comme l'illustrent notamment les photographies jointes au dossier de demande de permis, l'environnement est un environnement essentiellement bâti;

Considérant que, côté avenue Van Cutsem, le bien concerné par la demande s'inscrit dans un habitat en ordre fermé, composé de maisons individuelles ou d'immeubles à appartements dont le gabarit varie entre R + 1 + toiture et R + 3 + toiture avec ou sans demi-niveau au niveau du sol; que le bâtiment existant actuellement sur la parcelle, objet de la demande, est en rupture complète puisqu'il s'agit d'un bâtiment à façade industrielle comprenant un rez + un étage en toiture; que la "toiture", contrairement à celles des autres immeubles de l'avenue Van Cutsem est composée de trois parties implantées perpendiculairement à l'avenue Van Cutsem; qu'il s'agit d'une caractéristique de l'architecture industrielle de l'époque;

Considérant que, côté cours et jardins, l'intérieur d'îlot est composé de multiples annexes et de cours et jardins; que le bien concerné par la demande se caractérise, par rapport à la quasi totalité des autres parcelles, par le fait que la totalité de la parcelle est couverte de bâtiments dont la configuration est celle visible depuis l'avenue Van Cutsem mais qui se prolonge par un bâtiment parallèle à l'avenue Van Cutsem implanté en fond de parcelle et qui se prolonge sur la partie de la parcelle qui revient à l'arrière des jardins des n^{os} 24, 25 et 26 de l'avenue Van Cutsem;

Considérant que l'architecture du projet, objet de la demande, est bien connue à l'examen des plans et des photos montage notamment;

Considérant que de manière générale, le projet s'inscrit clairement dans la continuité du bâti existant avenue Van Cutsem en remplaçant l'unique bâtiment en rupture par un ensemble dont la volumétrie et donc le gabarit s'inscrivent clairement dans le bâti existant;

Considérant que, de manière plus fine, l'architecture du projet veille tout particulièrement à respecter le rythme du bâti existant en modulant à la fois le gabarit de la partie gauche par rapport à la partie droite à construire, en prévoyant des ouvertures variées créant une diversité et une animation qui s'inscrivent dans celles de la rue tout en s'en distinguant;

Considérant qu'il s'ensuit que le projet respecte le paysage urbain existant avenue Van Cutsem dans lequel il s'inscrit parfaitement;

Considérant que, côté cours et jardins, le projet a un impact relatif; qu'en ce qui concerne le volume à construire, on peut, comme pour le côté de l'avenue Van Cutsem, considérer que visuellement, pour les occupants des immeubles du boulevard des Déportés, le projet s'harmonise avec le bâti existant avenue Van Cutsem; que l'expression architecturale du projet garantit cette harmonisation tout en assurant une animation de la façade arrière;

Considérant, en outre, que le projet qui prévoit la démolition des bâtiments sis à l'intérieur de l'îlot va permettre d'aménager une zone de jardins conformément à la vocation de l'intérieur de l'îlot;

Considérant que pour les raisons qui précèdent, le projet, dans son ensemble et dans toutes ses facettes, respecte le paysage existant et le régénère;

Vu le nouvel avis de la CCATM, favorable à ce dernier projet;

Vu le rapport bien circonstancié du collège communal du 31/03/2017 (reçu le 5/03/2017), en ses attendus et motivations (notamment en ce qui concerne les réclamations, bien rencontrées) déjà exprimées et nouvelles, avec ses conditions auxquelles je me rallie, vu leur pertinence;

Considérant dès lors que les dérogations demandées peuvent être logiquement octroyées dans le respect des conditions des articles 113 et 114 du CWATUP;

Considérant que le Collège reprendra, en décision, une motivation spécifique vis-à-vis de la modification de largeur des façades existantes, qui se justifie ici;

J'accorde les dérogations sollicitées aux conditions du Collège communal et au strict respect, en son détail ici non vérifiable, du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 415/ à 415/16 du CWATUP).

J'émet un avis favorable à ces conditions ».

29. L'article 113 du CWATUP, alors applicable, dispose comme il 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;

2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique ».

L'article 114 du CWATUP, alors applicable, prévoit, quant à lui, 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°.

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}.

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

30. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations

de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a fait et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Même si, en principe, seuls les motifs exprimés dans l'acte administratif peuvent être pris en considération, cette exigence doit se comprendre de manière raisonnable et elle n'empêche pas d'avoir égard aux éléments contenus dans le dossier administratif, lesquels viendraient dans le prolongement des motifs exprimés dans l'acte, tout en éclairant la portée de ceux-ci.

31. Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité et des parties, quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle portée par l'autorité délivrante et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

32. S'agissant des articles 113 et 114 du CWATUP précités, alors applicables, la faculté de déroger ou de s'écarter des prescriptions réglementaires d'urbanisme n'est pas purement discrétionnaire. D'une part, le législateur exprime lui-même, à l'article 113, l'interdiction de dénaturer le règlement, d'en écarter les options fondamentales, par le recours à la dérogation. D'autre part, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. 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 prescription du règlement dans un cas particulier où la dérogation est permise. La décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le règlement. Enfin, le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 du CWATUP s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

Sur la première branche

33. La première branche critique les motifs de la décision du fonctionnaire délégué en ce qui concerne la nécessité de déroger à l'article 397 du CWATUP, quant à la profondeur de la construction. Elle estime que le caractère exceptionnel de la dérogation n'est pas établi.

34. Il n'est pas contesté que le projet litigieux déroge à l'article 397, alinéas 1^{er} à 3, du CWATUP qui dispose comme il suit :

« Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants,

ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci.

À l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantation l'emplacement ainsi dégagé ».

35. Il résulte de la motivation de la décision du fonctionnaire délégué ci-avant reproduite que l'autorité a envisagé l'application de la règle mais qu'elle a considéré qu'elle « aurait pour conséquence de créer un enfermement compte tenu du bâti existant sur la parcelle contiguë » et qu'elle « aurait pour effet de limiter la superficie des logements au détriment de la qualité de vie ou de limiter le nombre de logements », alors qu'une certaine densification constitue un objectif contemporain indispensable notamment au regard des objectifs de gestion parcimonieuse du sol et de politique énergétique. Le fonctionnaire délégué poursuit en indiquant que le respect strict de la règle limiterait la luminosité intérieure des appartements et que la dérogation permet de créer, côté jardin, une animation volumétrique architecturale.

Il indique ensuite les raisons pour lesquelles il considère que la dérogation a une portée particulièrement limitée, en comparaison avec les logements et immeubles de l'avenue, et certainement, par rapport aux bâtiments existants qui, quant à eux, couvrent la totalité de la zone de cours et jardins. Il conclut à un usage modéré de la dérogation en l'espèce et estime qu'en ce lieu précis, le projet réalise un meilleur aménagement des lieux que la stricte application de la règle, outre que l'article 397 du CWATUP n'est pas dénaturé puisque le projet n'a trait qu'à une infime portion du périmètre *intra muros* sur lequel il continue cependant de s'appliquer.

Concernant le caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout. En l'espèce, les motifs de l'acte attaqué font apparaître à suffisance les raisons pour lesquelles l'autorité compétente a estimé que la dérogation litigieuse pouvait être accordée, sans qu'il ne soit démontré d'erreur de fait ou de droit, ni d'erreur manifeste d'appréciation.

36. En effet, d'une part, si la requérante fait valoir que la dérogation contestée ne permet pas d'atteindre l'objectif visé d'éviter un enfermement parce que l'avancée autorisée consacre un enfermement de l'autre côté de l'immeuble, elle ne conteste cependant pas le risque d'enfermement à l'est du projet retenu par le fonctionnaire délégué pour considérer qu'il n'est pas opportun de limiter la

profondeur du bâtiment à 15 mètres. Il n'appartient pas au Conseil d'État de remettre en cause cette appréciation, qui diffère de celle de la requérante, dès lors qu'il n'est pas démontré qu'elle procède d'une erreur manifeste. Par ailleurs, l'argument affirmant qu'au vu de la hauteur de l'annexe voisine, la dérogation n'est pas nécessaire au-delà du premier étage, revient également à critiquer l'appréciation en fait de la conception que l'autorité se fait du bon aménagement des lieux.

D'autre part, l'argument faisant valoir que le motif relatif à la qualité de vie ou à la limitation des logements implique l'obsolescence de l'article 397 du CWATUP ne peut être suivi, l'autorité précisant notamment que l'octroi de la dérogation n'a pas d'impact significatif sur le champ d'application et la portée de cette disposition qui continue à s'appliquer sur l'ensemble du périmètre du règlement général applicable sur le territoire de la ville.

Enfin, c'est bien à propos du projet concret qui lui est soumis que le fonctionnaire délégué observe que l'avancée autorisée offre une meilleure luminosité intérieure des logements, par rapport au strict respect de la règle, grâce aux ouvertures latérales supplémentaires qu'elle permet. La requérante n'établit pas qu'une telle appréciation relève de l'erreur manifeste.

La première branche n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche

37. La deuxième branche reproche à la dérogation octroyée quant à la profondeur de la construction de dénaturer la règle en violation de l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUP, dès lors que le fonctionnaire délégué n'envisage le projet qu'au vu de son emprise au sol, sans tenir compte de sa volumétrie ni, partant, de l'impact réel du bâtiment.

38. Il ressort de la motivation de la décision ci-avant reproduite que le fonctionnaire délégué se réfère au calcul du pourcentage de l'emprise au sol pour démontrer que la dérogation sollicitée a une portée limitée et que le projet permet la libération de 480 m² de jardins.

Cependant, il précise également que l'architecture du projet est bien connue « à l'examen des plans et des photos montage » et, notamment, que « le projet s'inscrit clairement dans la continuité du bâti existant avenue Van Cutsem en remplaçant l'unique bâtiment en rupture par un ensemble dont la volumétrie et donc le gabarit s'inscrivent clairement dans le bâti existant », veillant à respecter le rythme du bâti en modulant le gabarit des parties gauche et droite du projet et

prévoyant des ouvertures variées « créant une diversité et une animation qui s'inscrivent dans celles de la rue tout en s'en distinguant ».

Il en résulte que l'octroi de la dérogation a été apprécié au regard du paysage urbain existant dans lequel, à l'estime de l'autorité, le projet s'inscrit parfaitement et qu'il a été tenu compte non seulement de l'emprise au sol de celui-ci mais aussi, de la volumétrie, du gabarit et donc, nécessairement de la hauteur du bâtiment projeté.

Pour le surplus, la requérante ne critique pas les pourcentages calculés par le fonctionnaire délégué quant à la surface de parcelle occupée par la dérogation.

La deuxième branche n'est pas fondée.

Sur la troisième branche

39. La troisième branche critique la motivation du second acte attaqué en ce qui concerne l'intégration du projet dans les lignes de force du paysage.

La motivation de l'acte attaqué expose, à cet égard, que le projet a un impact relatif, en ce qui concerne le volume à construire, que le projet s'harmonise avec le bâti existant avenue Van Cutsem, notamment en intérieur d'îlot, qu'il « garantit cette harmonisation tout en assurant une animation de la façade arrière » et que la démolition à l'intérieur de l'îlot va permettre d'y aménager une zone de jardins conformément à sa vocation. Le fonctionnaire délégué conclut que « le projet dans son ensemble et dans toutes ses facettes, respecte le paysage existant et le régénère ».

L'acte est donc formellement motivé sur cette question et il ne peut être soutenu qu'une telle motivation est stéréotypée.

La troisième branche revient en réalité à remettre en cause l'appréciation de l'autorité, sans toutefois démontrer d'erreur manifeste d'appréciation dans son chef, spécialement quant à l'harmonisation du projet qui, si elle est relative, est valablement mise en perspective par rapport à la situation préexistante. A cet égard, aucune des dispositions visées au moyen n'interdit à l'autorité appelée à statuer d'apprécier la demande de permis, en ce qui concerne le bon aménagement des lieux, au regard des améliorations que le projet est susceptible d'apporter par rapport à la situation existante.

La troisième branche n'est pas fondée.

Sur la quatrième branche

40. La quatrième branche critique la motivation du second acte attaqué quant à la dérogation à l'article 397, alinéa 4, du CWATUP, alors applicable.

Cette disposition prévoit que « les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 m mesurée à partir des plans des façades avant ».

41. En l'espèce, le fonctionnaire délégué se rallie aux arguments complémentaires apportés par le demandeur de permis. Reproduits dans le premier acte attaqué, ils font valoir ce qui suit :

« [...] en ce que le projet prévoit un creusement complémentaire des caves au-delà des 21,35 mètres actuels (les caves sont donc déjà "dérogatoires"), je souhaiterais compléter l'argumentation de la dérogation en ces termes :

“ Considérant qu'en sous-sol, les caves existantes présentent une profondeur d'approximativement 23 m depuis l'alignement de la façade avant et qu'elles sont agrandies jusqu'en fond de parcelle;

Considérant que les caves existantes sont dès lors déjà en dérogation par rapport au règlement d'application tandis que l'augmentation du volume excavé ne représente que 825 m³ complémentaires par rapport [aux] 1600 m³ existants ce qui représentera $\pm 1/3$ de volume total des sous-sols projetés;

Considérant par ailleurs l'absolue nécessité et l'obligation légale d'offrir aux occupants au moins une zone de stationnement pour leur véhicule dont notamment un emplacement réservé à une PMR;

Considérant par ailleurs que la réalisation d'une rampe aux normes amène la circulation automobile à une profondeur en bas de rampe à 15 m de profondeur, qu'il faut ajouter 6 m de rayon de braquage et 5-6 m de profondeur d'emplacement de sorte que la profondeur nécessaire dans la configuration qui préoccupe la transformation de cette cave en parking impose de profiter de la totalité de la profondeur de la parcelle;

Considérant par ailleurs que la partie affectée par les excavations concerne en mitoyenneté essentiellement, pour les riverains voisins, les zones des sous-sol de leurs jardins et sont donc sans incidence aucune sur la vie et la quiétude des espaces des riverains;

Considérant en outre que la réalisation de ce parking en extension des caves existantes permettra de recréer une zone de cours et jardins au bénéfice de tous les usagers profitant alors d'une vue plus dégagée de tous les volumes annexes actuelles encombrant l'intérieur de l'îlot”.

Ces éléments justifient les raisons pour lesquelles il peut, voire il doit être dérogé à l'article 397 du Code en ce qu'il est prévu un creusement complémentaire des caves afin d'y prévoir, sur l'ensemble de la parcelle, des caves et des parkings, en suffisance ».

42. Ces justifications, auxquelles le fonctionnaire délégué se rallie, motivent de manière adéquate la nécessité d'accorder la dérogation sollicitée et précisent à bon escient que celle-ci n'aura pas d'incidence sur la quiétude des espaces des riverains, tandis que la réalisation d'un parking en sous-sol permet de recréer une zone de cours et jardins pourvue d'une vue plus dégagée de tous les volumes annexes encombrant actuellement l'intérieur de l'îlot.

L'autorité a pu valablement considérer que la dérogation est admissible, au regard de l'ensemble du projet et de la nécessité d'offrir, outre un rayon de braquage, au moins une zone de stationnement par logement, dont un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite. En se ralliant au motif soulignant que le parking en sous-sol permet de recréer une zone de cours et jardins au profit de tous les usagers, le fonctionnaire a manifestement pris en compte, contrairement à ce que soutient la requérante, l'avantage de la réalisation d'un parking en extension des caves existantes plutôt qu'à l'extérieur en surface. Par ailleurs, le Conseil d'État n'est pas compétent pour substituer son appréciation en opportunité à celle portée par l'autorité délivrante, ce à quoi la requérante l'invite pourtant en soutenant qu'un seul emplacement de parking par logement eut été suffisant.

Enfin, la requérante ne fait état d'aucun élément susceptible d'établir que le projet pourrait avoir des incidences sur la perméabilité du sol, en sorte que l'acte attaqué devait expressément être motivé sur ce point, alors spécialement que des caves existent déjà sur le site.

La quatrième branche n'est pas fondée.

Le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

43. La requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 1^{er}, § 1^{er}, et 4 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.64 du Code de l'environnement, du principe de bonne administration, de l'absence de motifs, de la contradiction dans les motifs ou de l'erreur manifeste d'appréciation.

44. Dans une première branche, elle fait valoir que la motivation du premier acte attaqué n'est pas admissible en ce qu'il justifie l'intégration du projet dans son environnement par la démolition de constructions existantes, qui

contribuera à améliorer le cadre de vie du quartier, alors que l'appréciation de l'intégration du projet remplaçant la construction existante constitue une question distincte, qui doit faire l'objet d'une motivation spécifique, *quod non* en l'espèce, en ce qui concerne l'impact de la nouvelle construction sur le voisinage.

Elle fait grief à la motivation du premier acte attaqué de considérer que le projet respecte le bon aménagement des lieux par référence à ce qu'a décidé le Conseil d'État dans l'arrêt du 24 novembre 2016 à propos de l'urgence, alors que le critère de l'urgence ne se confond pas avec l'exigence de l'intégration du projet dans son environnement bâti.

Par ailleurs, elle reproche à l'acte attaqué de n'évoquer que les nuisances du projet à l'égard de la verrière du premier requérant originaire, mise en œuvre de manière infractionnelle, alors que celui-ci se plaignait aussi de l'impact du projet dans sa cour et sa salle à manger et que le Conseil d'État a reconnu la perte de luminosité et d'ensoleillement, sans préciser que cela ne concernerait que ladite verrière.

45. En réplique, rappelant que le moyen porte sur le projet à l'intérieur de l'îlot et non sur la façade à rue, elle considère que la circonstance que le nouveau projet permet de dégager une zone de jardins ne permet pas de justifier les autres caractéristiques du projet, dont son gabarit et sa volumétrie, au regard du bon aménagement des lieux. Elle souligne encore que le critère du bon aménagement des lieux ne se confond pas avec le préjudice susceptible de justifier l'urgence à statuer.

46. Dans une seconde branche, elle expose que considérer que le projet s'intègre correctement dans son environnement bâti au motif qu'il prend place en zone d'habitat qui a vocation à être bâtie et l'est d'ailleurs actuellement, ne constitue pas une motivation suffisante. A son estime, en effet, ce motif justifie qu'une construction se substitue au bâtiment existant mais est étranger à son gabarit, celui-ci étant imprévisible pour les riverains puisqu'il nécessite des dérogations au règlement général sur les bâtisses. Elle ajoute qu'il a été souligné, lors des enquêtes publiques, qu'il est inexact de considérer que les gabarits du projet sont similaires à ce que l'on trouve dans le quartier, au vu de la hauteur des dépendances et du fait que, quand elles s'étendent sur le terrain, elles n'ont, quant à elles, pas d'ouvertures, permettant ainsi l'intimité de chacun. Elle en déduit une erreur manifeste d'appréciation dans le chef des parties adverses.

Elle conclut que le fonctionnaire délégué et le collège communal devaient exposer concrètement les raisons pour lesquelles ils estiment que le projet

s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant, singulièrement par rapport aux propriétés voisines, *quod non* en l'espèce.

47. En réplique, elle continue de penser que les motifs de l'acte attaqué ne justifient pas suffisamment ou adéquatement l'intégration du projet dans son contexte, particulièrement au regard des observations formulées lors de l'enquête publique. Elle précise que le gabarit à rue est étranger aux critiques du moyen et que la circonstance que l'architecture est de qualité, formule vide de sens, n'implique pas forcément que le projet s'intègre au bâti existant.

VII.2. Dernier mémoire

48. Dans son dernier mémoire, reprenant « l'inventaire des motifs » qui concernent l'intégration du projet en intérieur d'îlot, elle maintient que ceux-ci « ne permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles les parties adverses ont estimé que le projet s'intégrait harmonieusement dans le contexte urbanistique existant sans répondre aux objections soulevées tout au long de l'instruction de ce dossier et particulièrement en ce qui concerne l'impact résultant de la hauteur du volume central à l'arrière du projet ».

VII.3. Examen

49. Pour rappel, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et permettant aux intéressés de comprendre les raisons qui la fonde. L'administration n'a cependant pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que l'administré y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de ses réclamations.

Sur la première branche

50. La première branche du troisième moyen procède d'une lecture partielle des motifs de l'acte attaqué, dès lors que son auteur ne se borne manifestement pas à relever que la démolition de l'ancien bâtiment industriel à l'abandon contribuera à l'amélioration du cadre de vie du quartier. En effet, en ce qui concerne la construction projetée, l'acte attaqué contient de nombreux motifs relatifs à son intégration dans l'environnement bâti, telles notamment les considérations suivantes :

- le projet se situe en zone d'habitat qui a vocation à être bâtie, « comme elle l'est du reste actuellement »;
- le gabarit en front à rue s'aligne aux immeuble contigus;
- le projet s'inscrit dans un volume et une typologie similaire aux constructions de la rue, même s'il s'en distingue par la largeur inhérente à la largeur de la parcelle, dont l'impact est néanmoins diminué par la prévision de deux trames principales, conçues dans des matériaux différents, et en raison de son caractère actuel par rapport aux constructions voisines datant du début du XX^e siècle;
- le projet permettra de libérer 480 m² de surface au sol et d'accueillir ainsi une véritable zone de cours et jardins en intérieur d'îlot;

- en ce qui concerne les risques de nuisances invoqués par deux réclamants, ils n'ont pas été considérés comme suffisamment graves par le Conseil d'État dans l'arrêt du 24 novembre 2016, notamment en ce qui concerne la perte de luminosité chez le premier requérant originel; à cet égard, la verrière de celui-ci a été bâtie en infraction et il est malvenu d'invoquer les nuisances issues de cette situation irrégulière;
- le projet propose un gabarit de façade directement en rapport avec les bâtiments voisins de l'avenue, articulé autour de la distribution centrale tout en créant deux pans de façade singularisés par des traitements distincts exprimant un parcellaire plus proche de celui existant majoritairement dans l'avenue, dans un esprit d'unité harmonieuse;
- les matériaux ont été choisis pour répondre aux desiderata de la CCATM, qui a proposé le remplacement de l'enduit prévu par des briques peintes en façade avant « en prolongeant l'esprit de l'habitation du voisin de droite du projet », et en façade arrière par une brique de ton rouge-brun, « ce qui prolongera plus l'esprit général du matériau largement rencontré sur l'ensemble des façades arrières de l'intérieur d'îlot ».

Il résulte de ce qui précède que l'autorité délivrante a analysé et pris en compte non seulement le bâtiment existant à démolir mais également le bâtiment projeté pour apprécier l'intégration du projet au cadre bâti, au voisinage et au bon aménagement des lieux. En tant que la première branche soutient le contraire, elle manque en fait.

51. Pour le surplus, il ressort de l'examen du deuxième moyen, deuxième branche, que les parties adverses ont eu égard au gabarit, à la volumétrie et, partant, à la hauteur du bâtiment projeté, notamment quant à l'avancée autorisée en intérieur d'îlot.

Par ailleurs, jugeant de la pertinence d'un argument invoqué à propos de nuisances éventuelles causées par un projet d'urbanisme, rien n'interdit à l'autorité chargée de statuer de faire sienne une considération d'un arrêt du Conseil d'État, celle-ci fût-elle exprimée pour apprécier l'urgence à statuer.

Enfin, la requérante n'a pas intérêt à faire grief à l'acte attaqué de ne pas faire référence à l'impact du projet dans la cour et la salle à manger du premier requérant originaire, qui n'a pas sollicité la poursuite de la procédure et n'est désormais plus à la cause.

La première branche n'est fondée en aucun de ses aspects.

Sur la seconde branche

52. Sur la seconde branche, la requérante fait à nouveau une lecture tronquée de l'acte attaqué, en prétendant que, quant à la bonne intégration des constructions en intérieur d'îlot, il n'est motivé que par référence à la zone d'habitat où il s'implante, qui a vocation à être bâtie, « comme elle l'est du reste actuellement ». Par ailleurs, il résulte des deuxième moyen et première branche du troisième moyen que les parties adverses ont eu égard aux gabarit et volumétrie du bâtiment en projet et que la requérante n'établit pas l'erreur manifeste dans leur appréciation de ceux-ci, en ce compris ceux de l'annexe, au regard du bon aménagement des lieux.

La seconde branche n'est pas fondée.

VIII. Indemnité de procédure

53. Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure de 700 euros dans leurs notes d'observations et de 700 euros dans leur mémoire en réponse, sans cependant faire état d'éléments spécifiques justifiant que l'on s'écarte du montant de base. En vertu de l'article 67, §§ 1^{er} et 2, du règlement général de procédure, le montant de base est de 700 euros et est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension. En conséquence, l'indemnité de procédure est fixée à 840 euros.

Dans la mesure où l'indemnité de procédure est destinée à couvrir les frais d'avocat, il n'y a lieu d'accorder qu'une indemnité de procédure aux parties adverses qui ont fait appel au même conseil lequel a rédigé des écrits de procédure similaires.

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

Article 1^{er}.

Le désistement est décrété dans le chef de François Brevart et de Olga Finato.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée aux parties adverses, à concurrence de la moitié chacune, à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros pour François Brevart, 400 euros pour Audrey Herne et 200 euros pour Olga Finato, 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 8 juin 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