

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 251.345 du 5 août 2021

A. 228.030/XIII-8636

En cause : **VANLANDEGHEM** Pascal,
ayant élu domicile chez
M^e France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la commune de Gesves,

Partie intervenante :

MONFORT Maurice,
ayant élu domicile chez
M^e Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 3 mai 2019, Pascal Vanlandeghem demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Gesves à Maurice Monfort le 25 février 2019 pour « la construction partielle de l'extension d'un garage (régularisation) et modification de relief du sol ou utilisation d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagers » à Gesves, Chauhez, 1.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 8 juillet 2019, Maurice Monfort a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 24 juillet 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires ampliatif et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Isabelle Leysen, premier 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 26 avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 mai 2021.

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

M^e Fleur Lambert, *loco* M^e France Guerenne, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Alexia Fievet, *loco* M^e Matthieu Guiot, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendues en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur, a été entendue 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 antécédents de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 251.344 prononcé ce jour. Il convient de s'y référer et d'exposer en outre les faits suivants, qui ont conduit à l'adoption de l'acte attaqué dans la présente affaire.

4. Le 4 septembre 2018, Maurice Monfort introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « transformation et l'extension d'un atelier de mécanique automobile mitoyen à l'habitation du garagiste » sur un terrain sis Chauhez, 1 à Gesves et cadastré 1^{ère} division, section D, n^{os} 239d3 et 239b3.

Une annonce de projet est organisée par le collège communal de Gesves. Elle donne lieu à une lettre de réclamation du 15 octobre 2018 émanant du requérant.

5. À la suite de cette réclamation, l'intervenant retire la demande de permis susvisée et introduit une demande de permis ayant pour objet « la construction partielle de l'extension d'un garage existant (régularisation) et modification du relief du sol ou utilisation du terrain pour le dépôt d'un ou de plusieurs véhicules usagés », réceptionnée complète par la commune le 26 novembre 2018. Il mentionne qu'il ne renonce pas au bénéfice du permis d'urbanisme délivré le 29 janvier 2018.

La demande de permis précise que le projet s'écarte de l'article 419 du guide régional d'urbanisme (GRU) et des articles 1.1.1.2., 2.5.7.2 et 3.1.1.4. du guide communal d'urbanisme (GCU). Elle précise également que le projet prévoit des châssis et porte de garage en PVC de ton gris-bleu.

6. La demande est soumise à une annonce de projet, du 10 décembre au 24 décembre 2018.

Le 24 décembre 2018, le requérant introduit une réclamation dénonçant l'incomplétude du dossier de demande, le caractère contradictoire de celle-ci, l'inadéquation de sa motivation, la non-justification des écarts aux GRU, GCU et schéma de développement communal (SDC) et le caractère lacunaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

7. Le 25 février 2019, le collège communal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Le requérant précise, sans être contredit, qu'il a réceptionné le 7 mars 2019, le courrier de la commune du 25 février 2019 lui notifiant cette décision.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie intervenante

8. La partie intervenante soulève une fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir dans le chef du requérant, dès lors que l'acte attaqué se limite à modifier légèrement l'implantation autorisée par le permis initial du 13 janvier 2014, qu'il n'a pas attaqué, et alors que cette modification a été effectuée à sa propre demande.

Elle fait valoir que l'acte attaqué n'est pas de nature à impacter davantage la situation résultant dudit précédent permis et que le requérant n'indique pas que les nuisances qu'il dénonce □ sans les préciser □ résultent de l'acte attaqué plutôt que du premier permis. Elle observe que l'annulation éventuelle de l'acte attaqué ne supprimera pas les nuisances sonores alléguées qui résultent d'une situation créée par un permis d'exploiter du 24 juin 1997 et ensuite par une déclaration environnementale du 19 juin 2017. Elle considère que le projet améliore d'ailleurs la situation antérieure quant aux éventuelles nuisances sonores et olfactives puisque les activités qui s'exerçaient jusqu'alors principalement à l'extérieur s'exerceront dorénavant à l'intérieur du nouveau bâtiment et que les nuisances visuelles sont limitées puisque la propriété du requérant est encerclée de végétation.

9. Dans son dernier mémoire, elle renvoie à l'annonce du début des travaux qu'elle a remplie, démontrant que ceux-ci ont débuté le 3 décembre 2015. Elle fait valoir que le 31 décembre, elle procédait à l'évacuation de terres pour la zone de parcage.

IV.2. Thèse de la partie requérante

10. Aux termes de la requête, le requérant estime avoir un intérêt au recours en sa qualité de propriétaire d'une habitation située à proximité immédiate du projet litigieux, lequel aura un impact sur son cadre de vie, puisque ses immeuble et jardin donnent directement sur la construction et que l'activité qui y est exercée est de nature à lui causer des nuisances sonores, visuelles et olfactives.

11. En réplique, il fait valoir que tout riverain a normalement un intérêt direct et personnel à contester tout projet susceptible d'affecter son cadre de vie et que le fait que le propriétaire voisin ne soit pas domicilié dans les lieux importe peu. Il expose qu'en l'espèce, le permis attaqué n'est pas « modificatif » du permis d'urbanisme délivré le 13 janvier 2014 mais qu'il s'agit d'un nouveau permis répondant à une nouvelle demande, distincte de la première, dès lors que les travaux relatifs à ce premier permis n'ont pas commencé de manière significative dans les deux ans de son envoi et qu'il est donc périmé de plein droit en vertu de l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP. Il ajoute qu'en tout état de cause, l'intervenant ne peut se prévaloir du permis du 13 janvier 2014 pour contester son intérêt au recours car c'est de manière illégale qu'il autorisait la construction d'un immeuble sur le sentier communal en l'absence de toute procédure de déclassement.

Il considère enfin que le projet d'extension d'une hauteur au faîte de 7,84 mètres et d'une longueur de plus de 16 mètres impactera nécessairement son cadre de vie dès lors qu'il s'implante à proximité directe de son bien et de son jardin, qu'il n'est pas exclu que sa toiture plate soit visible depuis le domaine public, le sentier communal n° 107 n'ayant pas été déclassé, et qu'il est probable que l'extension projetée augmente l'activité et, partant, les nuisances sonores et olfactives déjà existantes.

IV.3. Examen

12. Aux termes de l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le recours en annulation est ouvert à toute personne qui justifie d'une lésion ou d'un intérêt, c'est-à-dire à toute personne à laquelle un acte administratif est susceptible de causer grief. L'intérêt justifiant le recours pour excès de pouvoir doit être direct, personnel, actuel, certain et légitime. L'annulation d'un permis d'urbanisme doit être susceptible de présenter un avantage à la partie requérante.

13. En matière d'urbanisme, le propriétaire d'un immeuble situé à proximité d'un projet a un intérêt à contester celui-ci, lorsqu'il est susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie, et ce même s'il n'existe, depuis sa propriété, qu'une vue limitée sur l'immeuble à construire et même s'il n'y réside pas, la circonstance qu'il n'aurait pas formé de recours contre un précédent permis étant sans incidence à cet égard.

Un riverain n'a toutefois pas intérêt au recours, si les griefs qu'il dénonce ne sont pas liés au permis d'urbanisme attaqué, modificatif d'un permis initial qu'il n'a pas critiqué et qui est toujours en vigueur dans l'ordonnancement juridique, ou s'ils relèvent d'un éventuel défaut d'exécution de celui-ci. En effet, l'annulation du permis postérieur ne supprimerait pas la cause des inconvénients qui tiennent à la situation créée par le premier permis, devenu définitif.

14. En l'espèce, un premier permis a été délivré à l'intervenant le 13 janvier 2014 sur la base du CWATUP. Le requérant n'a pas introduit de recours contre ce permis. L'article 86 du CWATUP, alors applicable, dispose que si dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé. La péremption du permis s'opère de plein droit.

Les dossiers des parties ne permettent pas de déterminer avec exactitude la date à laquelle le premier permis a été notifié à son bénéficiaire. Cependant, il ressort du dossier administratif déposé dans le cadre de l'affaire A. 224.905/XIII-8318, que si des travaux de soutènement et de terrassement ont été entrepris au début

de l'année 2016, les travaux d'égouttage et de construction de la dalle du garage n'ont débuté qu'après le 27 juin 2016, soit après que la commune a marqué son accord sur le plan d'indication de l'implantation du garage. Par ailleurs, l'intervenant a été invité par la commune à interrompre les travaux une première fois le 10 octobre 2016 et une seconde fois le 27 octobre 2017, en raison de l'implantation du projet en partie sur le sentier vicinal n° 107. La réalisation des travaux a cependant été poursuivie, l'intervenant ayant modifié d'initiative son projet, lequel n'empiète désormais plus sur le sentier vicinal puisque le coin du bâtiment qui en était la cause a été supprimé.

15. Il résulte de ce qui précède qu'il peut raisonnablement être considéré qu'à la date du 27 juin 2016, le permis du 13 janvier 2014 avait été notifié à son bénéficiaire depuis plus de deux ans et qu'à ce moment, les travaux de construction du garage n'avaient pas encore commencé, à tout le moins de manière significative. La circonstance que l'intervenant a annoncé le lancement des travaux le 3 décembre 2015 et que des terres ont été évacuées en fin de ce mois n'est pas de nature à énerver ce constat. L'intervenant ne prétend par ailleurs pas avoir sollicité la prorogation de son permis.

Partant, les travaux de construction litigieux ont été réalisés à une époque où le permis du 13 janvier 2014 était périmé de plein droit et avait définitivement disparu de l'ordonnancement juridique. En l'espèce, l'acte attaqué n'est donc pas un permis modificatif d'un permis devenu définitif mais un permis de régularisation de travaux réalisés sans permis.

Le requérant a intérêt au recours et la requête est recevable.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

16. Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles D.IV.26, R.IV.26-1 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'excès de pouvoir et des principes généraux de bonne administration dont notamment le principe de minutie.

17. Il considère que le dossier de demande de permis est incomplet et que l'autorité n'a pu statuer en connaissance de cause, sur la base des éléments suivants :

- l'objet de la demande n'est pas clairement défini :

À son estime, il existe un doute sur le fait de savoir si l'aménagement des cinq emplacements de parking situés face au projet sur une autre parcelle et mentionnés dans la demande de permis, y sont ou non inclus. Il considère que le grief n'est pas anodin dès lors qu'ils sont soumis à permis d'urbanisme, ne pouvant bénéficier de l'exonération de permis prévue par l'article R.IV.1.-1, F, 4, du CoDT et étant, en outre, implantés en zone d'aléa d'inondation faible. Il reproche à l'acte attaqué de ne pas répondre à sa réclamation sur ce point et de ne pas lui permettre de comprendre pourquoi il n'en a pas été tenu compte.

- les formulaires PEB et statistiques ne sont pas joints au dossier de demande :

Il expose que si, certes, les exigences PEB ne s'appliquent pas aux unités industrielles ou petits ateliers faibles consommateurs d'énergie dans des conditions normales d'exploitation, rien ne permet d'établir que le projet litigieux répond à ces critères. Par ailleurs, il estime que l'absence de formulaire statistique constitue une lacune importante, s'agissant d'un établissement dont la faible superficie est invoquée pour soutenir la compatibilité du projet avec la destination de la zone au plan de secteur, et qu'elle est de nature à avoir induit la partie adverse en erreur. Il reproche à celle-ci de ne pas aborder ni infirmer sa réclamation sur ce point et de ne pas démontrer que cette lacune ne l'a pas été induite en erreur ou est comblée par d'autres éléments du dossier.

- le dossier de demande de permis est contradictoire s'agissant de la localisation des emplacements pour véhicules en cours de réparation :

Il observe que, selon le descriptif du projet, une aire de parcage pour trois véhicules doit être aménagée sur le côté gauche du bâtiment, alors qu'il ressort des plans et de la situation réelle des lieux qu'il est irréaliste de les y entreposer en même temps, que ce manque de place impliquera nécessairement un rejet du stationnement sur la voirie étroite et déjà saturée et que le seul fait que les nuisances dues à l'activité de garage ne concernent pas un changement d'activité ne suffit pas à justifier les lacunes du dossier, dès lors que si l'activité s'exerce déjà partiellement, c'est en vertu de travaux réalisés sur la base d'un permis illégal délivré en 2018.

18. En réplique, il maintient, à propos des cinq emplacements de parking précités, que la partie adverse a été induite en erreur, ce que prouve le fait qu'à aucun moment, elle n'aborde la question. Il relève en outre que les emplacements de parking sont considérés comme des travaux techniques au sens des articles D.IV.26

et R.IV.26-1 du CoDT en sorte que l'annexe 8 aurait dû être jointe au dossier de demande, *quod non*, alors spécialement que le permis d'urbanisme pour ces emplacements n'est pas une simple formalité, vu leur proximité immédiate du cours d'eau Samson et leur classement en aléa d'inondation élevé, et qu'il convenait de veiller à ce que lesdits emplacements n'empiètent pas sur le domaine public, comme c'est le cas actuellement.

Il justifie son intérêt à soulever l'absence des formulaires PEB et statistique dans le dossier par le fait qu'il s'agit de lacunes dénoncées dans sa réclamation, que le formulaire statistique n'était pas joint au dossier qu'il a pu consulter et que la partie adverse n'apporte aucune réponse au grief ainsi soulevé.

À propos de l'espace prévu pour les véhicules en cours de réparation, à le supposer suffisant, *quod non*, il souligne qu'en tout cas, l'acte attaqué ne démontre pas l'existence d'un examen effectif de cet aspect de la demande et que le simple fait que l'acte attaqué mentionne « les remarques formulées lors de l'annonce de projet » ne constitue pas une motivation suffisante, dès lors qu'il n'est apporté « aucune réponse concrète en ce qui concerne les lacunes contenues dans le dossier de demande de permis ».

19. Dans son dernier mémoire, il insiste sur le caractère totalement nébuleux des précédentes demandes concernant les emplacements de parking et sur la persistance du flou quant à ce lors de la dernière demande de permis. Il n'aperçoit pas comment ses remarques peuvent être qualifiées de « cohérentes » mais ensuite de « non pertinente[s] » et il estime au contraire que la question n'est pas sans importance dès lors qu'il s'agit d'emplacements destinés à des véhicules en attente de réparation, à proximité du cours d'eau Samson, pour lequel ils constituent un risque de pollution. Il conteste par ailleurs la tardiveté de l'argument tiré de l'absence de l'annexe 8 au dossier, faisant valoir, d'une part, que la requête invoque expressément la violation des articles D.IV.26. et R.IV.26-1 du CoDT et, d'autre part, que cet argument est formulé pour répondre au mémoire en intervention.

En ce qui concerne les « formulaires statistique et PEB », il réaffirme son intérêt à la critique, vu l'impact possible du projet sur sa propriété et le fait que les lacunes ont été dénoncées dès sa réclamation. Quant au fond, il estime qu'il appartient à la partie adverse de démontrer que le formulaire PEB n'est pas nécessaire et non à lui, d'établir le contraire.

À propos des emplacements pour véhicules en cours de réparation, il réitère en substance ses arguments. Il ajoute que le fait que la partie intervenante soit autorisée à exercer une activité de réparation de véhicules ne change rien au grief,

dès lors que le projet litigieux est censé, selon l'intervenant lui-même, supprimer toutes nuisances induites par cette activité sur le voisinage, ceci impliquant notamment de pouvoir garer trois véhicules sur la zone litigieuse, ce qui n'est pas réalisable.

V.2. Examen

20. L'article D.IV.26., § 1^{er}, du CoDT prévoit notamment ce qui suit :

« Toute demande de permis est accompagnée d'un dossier.

Le Gouvernement arrête la forme et le contenu de la demande du permis. Il précise le nombre d'exemplaires du dossier qu'elle comporte, ainsi que l'échelle et le contenu des différents plans qui y sont joints ».

L'article R.IV.26-1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose comme suit :

« La demande de permis d'urbanisme est introduite en utilisant le formulaire repris en annexe 4 qui en fixe le contenu pour les projets qui requièrent le concours obligatoire d'un architecte ».

L'annexe 4 précitée reprend notamment les éléments suivants :

- « Cadre 2 - Objet de la demande » : une description succincte du projet;
- « Cadre 11 - Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments » : la demande comporte le ou les documents requis en vertu du décret PEB et de ses arrêtés;
- « Cadre 12 - Formulaire statistique » : respecter la législation fédérale en matière de formulaire statistique;
- « Cadre 13 - Annexes à fournir » : la liste des documents à déposer en 4 exemplaires, parmi lesquels un plan d'implantation représentant l'occupation de la parcelle, dressé à l'échelle de 1/500^{ème}, de 1/250^{ème} ou de 1/200^{ème} et qui figure notamment l'implantation et le gabarit cotés des constructions projetées, l'aménagement maintenu ou projeté du solde de la parcelle concernée, en ce compris les zones de recul, les clôtures de celles-ci, les aires de stationnement pour les véhicules, les matériaux projetés ainsi que l'emplacement, la végétation existante qui comprend les arbres à haute tige, les haies à maintenir ou à abattre, ainsi que les arbres remarquables et les plantations projetées.

21. Les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation

que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

Par ailleurs, tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif. L'administration n'a cependant pas l'obligation de répondre à chacune des objections au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration de l'acte attaqué. 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 observations.

22. En l'espèce, concernant le grief relatif aux emplacements de parking situés face au projet, si le formulaire de demande de permis ne renseigne pas explicitement que la demande porte sur les emplacements de parking situés de l'autre côté de la voirie, d'autres informations figurant au dossier de demande ont permis à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause de la teneur exacte du projet qui lui était soumis.

Ainsi, la notice d'évaluation des incidences précise qu'il est prévu d'aménager cinq places complémentaires pour les clients et les fournisseurs sur d'autres parcelles situées en face du projet et appartenant au demandeur. Par ailleurs, la note complémentaire au cadre 6 précise au sujet de la compatibilité du projet avec la destination de la zone au plan de secteur que le projet est d'une ampleur réduite puisqu'il s'agit d'un garage d'une surface de 149 m², d'une zone de parcage pour les véhicules en cours de réparation d'une surface de 36,6 m² et de cinq places de parking sur d'autres parcelles situées en face du projet et appartenant au demandeur. En outre, la demande est accompagnée d'un plan d'implantation représentant l'occupation de la parcelle, dressé à l'échelle de 1/200^{ème} et qui figure notamment des emplacements de parking de l'autre côté de la voirie.

Par ailleurs, la réclamation du requérant du 24 décembre 2018 établit que lui-même était bien conscient que les « 5 emplacements réservés à la clientèle » faisaient partie intégrante de la demande au vu « d'autres pièces du dossier, et notamment du plan d'implantation », puisqu'il en critiquait, notamment, la localisation et le délai de réalisation.

Il résulte de ce qui précède que le requérant n'établit pas de manière raisonnablement plausible que le défaut précité qu'il dénonce a empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et de statuer en connaissance de cause.

Les cinq emplacements de parking étant visés par la demande de permis, telle qu'accueillie par l'acte attaqué, celui-ci ne devait pas être spécifiquement motivé sur ce point. Au demeurant, il n'appartient pas à l'autorité administrative de répondre aux réclamations non pertinentes formulées lors de la procédure administrative. La réclamation du requérant n'étant pas pertinente à cet égard, il n'a pas intérêt à dénoncer l'absence de réponse de l'acte attaqué.

Pour le surplus, un « moyen » au sens de l'article 2 du règlement général de procédure doit s'entendre d'une description suffisamment claire de la règle de droit qui a été transgressée et de la manière dont celle-ci a été violée par l'acte attaqué. En ce qu'il dénonce pour la première fois dans le mémoire en réplique le fait que les travaux litigieux sont des travaux techniques au sens des articles D.IV.26 et R.IV.26-1 du CoDT de sorte que l'annexe 8 aurait dû être jointe au dossier de demande, le grief est nouveau. N'étant pas d'ordre public, il est tardif et, partant, irrecevable.

23. En ce qui concerne l'absence des formulaires PEB et statistique joints à la demande, le requérant n'expose pas ni n'établit en quoi les lacunes éventuelles qu'il dénonce auraient une quelconque répercussion sur sa situation personnelle en tant que voisin.

Cet aspect du moyen est irrecevable à défaut d'intérêt.

24. À propos des emplacements pour véhicules en cours de réparation, la demande de permis précise que les constructions et les travaux déjà réalisés et à régulariser portent notamment sur l'aire de parcage pour les véhicules en cours de réparation située à gauche du bâtiment (dalle de 36,46 m²). Il ressort des plans de la demande que l'aire de stationnement comporte trois emplacements.

Le reportage photographique déposé à l'appui de la requête ne démontre pas qu'il est impossible de garer trois véhicules sur cette aire. La circonstance que l'accès à deux d'entre eux implique que le troisième soit libre au moment où les véhicules sont garés sur ces deux emplacements implique seulement que le troisième véhicule doit prendre place sur le troisième emplacement en dernier lieu. À nouveau, la réclamation du requérant à cet égard n'étant pas pertinente, celui-ci n'a pas intérêt à dénoncer l'absence de réponse audit grief.

Surabondamment, l'activité qui s'exerce en l'espèce dans les lieux est autorisée en vertu d'un permis d'exploiter délivré en juin 1997 et d'une déclaration environnementale du 24 juin 2017, et non en vertu du permis d'urbanisme délivré en janvier 2018.

25. Il résulte de ce qui précède qu'à les supposer avérées, aucune des lacunes du dossier de demande dénoncées par le moyen n'est de nature à affecter la légalité du permis dès lors qu'il n'est pas établi que l'autorité compétente a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en connaissance de cause en raison de ces lacunes.

Le premier moyen de la requête est, pour partie, irrecevable et, pour partie, non fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

26. Le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.IV.53 du CoDT, des principes de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il fait grief à l'acte attaqué d'autoriser un projet en régularisation sans justifier en quoi il n'est pas délivré sous le poids du fait accompli.

Il expose que l'obligation de motivation est, en l'espèce, d'autant plus importante que, dans sa réclamation de décembre 2018, il a précisément insisté sur le caractère inadéquat de la motivation de la demande à cet égard, laquelle se fonde uniquement sur la situation existante et le poids du fait accompli, notamment en ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage, alors que ce critère est essentiel pour l'appréciation du bon aménagement des lieux. Il reproche à l'acte attaqué de ne pas répondre à ses observations et, partant, de ne pas lui permettre de comprendre pourquoi il n'en a pas été tenu compte. Il estime que seul le poids du fait accompli a justifié l'octroi de la régularisation puisqu'en effet, seule l'existence déjà actuelle de l'activité est avancée pour justifier l'octroi du permis, alors qu'elle trouve son origine dans la réalisation de travaux sans permis d'urbanisme et en violation d'un ordre d'interruption des travaux.

27. En réplique, il rappelle que l'acte attaqué est une nouvelle autorisation en raison de la péremption du permis délivré en 2014, qu'il s'agit bien d'un permis de régularisation dont la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse et de nature à permettre de vérifier si l'appréciation du bon aménagement des lieux par l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli. Il considère qu'en l'espèce, il n'est nullement démontré que la partie adverse a effectué un examen complet de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, cette notion ne se limitant pas au seul aspect architectural du projet, et qu'en tout état de cause, il apparaît très clairement de certains considérants de l'acte que l'appréciation de la partie adverse a incontestablement été infléchie par le poids du fait accompli. Il souligne que si une activité se déroule actuellement en plein air, c'est uniquement parce que l'intervenant a été contraint d'interrompre les travaux fondés sur un permis manifestement irrégulier et que, durant une certaine période, il est passé outre cet ordre d'interruption.

28. Dans son dernier mémoire, il ne conteste pas que le bénéficiaire de l'acte attaqué exerce, aux termes d'une simple déclaration de classe 3 due à l'ampleur théorique limitée de son établissement, une activité de réparation de véhicules automobiles mais il constate que l'intervenant, qui se réfère à des travaux accomplis sur la base d'un « premier permis d'urbanisme », ne soutient pas lui-même que c'est à cette déclaration environnementale que l'acte attaqué fait référence lorsqu'il est fait état d'une amélioration de la situation existante. Or, à son estime, dès lors que ce premier permis était illégal et est périmé, c'est bien en ayant son appréciation infléchie par le poids du fait accompli que la partie adverse relève cette amélioration.

Il réaffirme que si la partie intervenante est à l'heure actuelle en mesure d'exercer son activité, dans son ampleur actuelle, c'est uniquement en raison des travaux déjà réalisés de façon illégale et au mépris de l'injonction d'interrompre les travaux.

VI.2. Examen

29. La motivation formelle d'un permis de régularisation doit permettre de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux par l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli. Toutefois, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli. L'obligation de motivation qui pèse sur l'autorité, s'agissant du bon aménagement des lieux, est notamment fonction de l'importance des travaux projetés et des nuisances que le projet est susceptible de générer. L'autorité compétente dispose, à cet égard, d'un pouvoir d'appréciation

discrétionnaire, de sorte que le Conseil d'État n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'administration et ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit.

30. En l'espèce, l'intervenant exerce son activité depuis 1997. Il n'est pas contesté qu'elle a été autorisée par un permis d'exploiter du 24 juin 1997 et, lorsque cette autorisation est venue à échéance, par une déclaration environnementale du 19 juin 2017, ni que cette activité s'exerce principalement à l'extérieur.

La demande de permis renseigne qu'il existe une déclaration de classe 3 du 19 juin 2016. Une copie de celle-ci est jointe à la demande. Par ailleurs, la note complémentaire au cadre 6 de l'annexe 4 renseigne ce qui suit, à propos de la « réduction des nuisances dues à l'activité garage » :

« Le projet ne concerne pas un quelconque changement d'activité, il s'agit d'améliorer une situation existante autorisée via la déclaration de classe 3.

Il s'agit de l'extension d'un garage existant sur 149 m², afin de localiser les activités préexistantes à l'intérieur d'un bâtiment. Cette nouvelle organisation permettra de réduire considérablement les éventuelles nuisances sonores et esthétiques ».

L'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

« Considérant qu'il s'agit d'une régularisation qui consiste en une transformation et extension d'un garage existant, garage [qui] est en ordre de permis d'exploiter d'après le dossier joint à la demande;

Il s'agit d'une extension de 149 m² via un volume secondaire avec une hauteur sous corniche 1,70 m plus bas que celle de l'habitation existante.

[...]

2. Compatibilité avec le voisinage

Considérant, comme le démontre la notice d'évaluation des incidences, que les nuisances sonores, olfactives et visuelles du projet pour le voisinage sont limitées; que les activités se dérouleront principalement à l'intérieur du bâtiment (ce qui n'est pas le cas actuellement), de sorte que le projet permettra de réduire les nuisances sonores, olfactives et visuelles des activités;

[...]

Considérant que la régularisation projetée est en rapport avec l'activité existante; que l'extension s'avère absolument indispensable au maintien de cette activité ».

Sans devoir recourir à une lecture bienveillante de la requête, il résulte de ce qui précède que la situation existante à laquelle se réfère l'acte attaqué est celle qui découle de l'activité autorisée depuis juin 1997 et toujours « en ordre de permis

d'exploiter » et non la situation découlant des travaux à régulariser. L'acte attaqué précise à cet égard que les activités se dérouleront principalement à l'intérieur du bâtiment, « ce qui n'est pas le cas » lors de l'adoption de la décision attaquée, le bâtiment construit étant alors inachevé.

En tant que le moyen soutient que l'appréciation de la partie adverse a été infléchie par le poids du fait accompli, le deuxième moyen manque en fait.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

31. Le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles D.II.25 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir et de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs.

Il fait grief à l'acte attaqué d'autoriser un projet en zone d'habitat à caractère rural sans justifier la compatibilité de l'activité projetée avec la destination principale de la zone et le voisinage, en violation de l'article D.II.25 précité du CoDT qui conditionne l'admissibilité des activités de service et de petite industrie dans cette zone à l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone et sa compatibilité avec le voisinage.

32. Au sujet de la mise en péril de la destination principale de la zone, il considère que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne l'ampleur du projet puisqu'il ne porte pas sur le seul bâtiment d'une superficie de 149 m² mais englobe les cinq emplacements de parking pour la clientèle et les fournisseurs et les trois emplacements « théoriques » pour les véhicules en cours de réparation. Il fait valoir que le fait que la superficie de la zone soit très étendue ne peut entrer en ligne de compte puisque la destination principale de la zone doit pouvoir être remplie à n'importe quel endroit de celle-ci. Il ajoute que, compte tenu du contexte rural, le fait qu'« un nombre si élevé d'emplacements de stationnement » soit nécessaire suffit à démontrer que l'ampleur du projet ne peut être qualifiée de réduite.

33. Au sujet de la compatibilité avec le voisinage, il estime qu'il ne suffit pas de prétendre que le projet a pour effet de réduire les nuisances actuelles pour le rendre *de facto* compatible avec le voisinage. Il reproche à l'autorité de ne pas tenir compte des nuisances sonores et olfactives déjà présentes, dénoncées dans

sa réclamation, et qui se multiplieront par l'extension du garage en site résidentiel, ni des nuisances en termes de mobilité, alors que la voirie concernée est très étroite et sinueuse. Il se réfère au constat d'huissier de justice qu'il produit pour affirmer que le nombre de clients est supérieur à celui annoncé dans le dossier de demande qui, en outre, ne mentionne pas les livraisons journalières. Il conteste le caractère limité des nuisances olfactives, sonores et visuelles, vu le bruit des réparations en cours, du compresseur, du charroi, et la présence imposée par la législation d'un dispositif de ventilation.

Il soutient que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles il n'a pas été tenu compte des griefs formulés à ce sujet lors de l'annonce de projet.

34. En réplique, quant à la mise en péril de la destination de la zone, il conteste que le projet puisse être qualifié de faible ampleur si l'on tient compte de sa superficie totale englobant les emplacements de parking et des activités exercées telles que renseignées auprès de la banque Carrefour des entreprises, ce qui démontre le caractère toujours actuel du constat d'huissier réalisé entre mai et octobre 2014.

Quant à la compatibilité du projet avec le voisinage, il précise que la motivation de l'acte attaqué qui considère que le projet diminuera les nuisances démontre que l'appréciation de la partie adverse a été infléchie par le poids du fait accompli et que, certes, l'acte attaqué se réfère à la notice d'évaluation des incidences mais que celle-ci est lacunaire, notamment en ce qui concerne les nuisances olfactives et de mobilité qui s'accroîtront inévitablement dès lors que le projet permet à la partie intervenante de développer son activité. Il insiste sur le fait que la réglementation impose la présence d'un extracteur d'air pour éviter que l'air intérieur ne devienne toxique, ce qui implique nécessairement un rejet d'air vicié à l'extérieur, et que la réparation et l'entretien de véhicules implique l'usage de machines bruyantes.

35. Réitérant ses arguments dans son dernier mémoire, il précise ce qui ressort des mentions figurant à la banque Carrefour des entreprises, à savoir que l'activité de l'intervenant ne consiste pas seulement en la réparation de véhicules mais aussi dans le commerce de détail, de services spécialisés dans le pneu, d'intermédiaire de commerce et de commerce de détail d'équipements de véhicules, et estime que l'ampleur de l'activité est démontrée par le constat d'huissier et le reportage photographique joint à la demande, qui témoignent du caractère déjà saturé, à l'heure actuelle, des emplacements situés le long de la rue de Chauhez. Quant à compatibilité avec le voisinage, il se fonde sur l'étroitesse de cette voirie et

la circulation induite par le projet, pour affirmer que celui-ci générera de façon certaine des nuisances en termes de mobilité.

VII.2. Examen

36. L'article D.II.25 du CoDT dispose notamment comme suit :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.

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

L'admissibilité en zone d'habitat à caractère rural des activités secondaires suppose la réunion de deux conditions : d'une part, ces activités ne peuvent mettre en péril la destination principale de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage.

Dans l'examen de la mise en péril de la destination principale de la zone, l'autorité doit s'assurer que la fonction principale peut être remplie dans la zone, quel que soit l'endroit de celle-ci.

Dans l'examen de la compatibilité d'un projet avec le voisinage, l'autorité doit prendre en considération, d'une part, l'activité exercée dans les lieux ainsi que l'aspect urbanistique et sa compatibilité avec le bon aménagement des lieux et, d'autre part, les activités et constructions existantes dans le voisinage.

L'appréciation à cet égard est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

37. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que les nuisances dues à l'activité garage ne concernent pas un changement d'activité, s'agissant d'améliorer une situation existante autorisée via le permis classe 3;

Considérant que les nuisances esthétiques seront également largement réduites par un bâtiment intégré à son environnement tant du point de vue des matériaux

(pierre-ardoises briques) que du point de vue de la volumétrie et le parking situé à l'arrière du bâtiment invisibles du domaine public;

Considérant qu'une attention particulière a été apportée en matière environnementale afin de préserver la qualité biologique du site et de ne pas créer de nuisance de ce type avec notamment la pose d'un séparateur d'hydrocarbure et une mini station d'épuration ont été installés ainsi que des chambres de visite de contrôle;

Vu l'estimation raisonnable du charroi associé à l'activité [qui] est léger : 4 à 5 livraisons/semaine, et 3 clients/semaine;

Considérant que le projet respecte la zone d'habitat à caractère rural :

[...]

Considérant que, dès lors, en application de l'article D.II.25 du CoDT, l'activité prévue par le projet (garage) peut y être autorisée à condition qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage :

1. Absence de mise en péril de la destination principale de la zone

En l'espèce, la zone d'habitat est, à cet endroit, très étendue et le projet est, quant à lui, d'une ampleur réduite (garage d'une surface de 149 m²).

Considérant que le projet n'empêchera pas d'établir de la résidence et les exploitations agricoles au sein de cette zone d'habitat à caractère rural de sorte qu'il n'empêchera pas cette zone de remplir pleinement sa fonction principale.

2. Compatibilité avec le voisinage

Considérant, comme le démontre la notice d'évaluation des incidences, que les nuisances sonores, olfactives et visuelles du projet pour le voisinage sont limitées; que les activités se dérouleront principalement à l'intérieur du bâtiment (ce qui n'est pas le cas actuellement), de sorte que le projet permettra de réduire les nuisances sonores, olfactives et visuelles des activités ».

38. En ce qui concerne la mise en péril alléguée de la destination principale du plan de secteur, la partie adverse s'est assurée que la fonction principale peut être remplie dans la zone, et notamment à l'endroit du projet litigieux. La circonstance qu'elle vise un bâtiment d'une superficie de 149 m², sans viser explicitement les emplacements de stationnement, est sans incidence à cet égard dès lors que le projet global n'est manifestement pas de nature à faire obstacle à la fonction principale de la zone, que ce soit à l'échelle du plan de secteur ou à l'endroit considéré, cette fonction étant en effet déjà présente avant la réalisation des travaux litigieux à régulariser.

Il a été constaté, dans le cadre du premier moyen, que la partie adverse a statué en pleine connaissance des cinq emplacements de parking projetés de l'autre côté de la voirie et des emplacements pour trois véhicules en cours de réparation sur l'aire de parcage sise à gauche du bâtiment et consistant en une dalle de béton de 36,46 m². En considérant qu'un tel nombre d'emplacements de stationnement est

élevé et suffit à démontrer que le projet n'est pas de faible ampleur, le requérant substitue en réalité son appréciation de l'importance du projet à celle de la partie adverse. Il n'établit pas qu'en cela, le projet de transformation du garage existant met en péril la destination principale de la zone.

39. En ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage, le requérant émettait, dans sa réclamation, les griefs suivants :

« 23.- Il ressort en outre des éléments du dossier, et de la situation des lieux, que le projet n'est manifestement pas compatible avec le voisinage. Les nuisances générées par ce projet ne peuvent être considérées comme limitées.

Il est en effet incontestable qu'un atelier de réparation automobile, [quelle] que soit sa taille, génère forcément des nuisances sonores, ne serait-ce qu'en raison des bruits de moteur, de l'utilisation d'un compresseur, ..., ainsi que des nuisances olfactives, puisque la législation impose que ces établissements soient équipés d'un dispositif empêchant que l'atmosphère devienne toxique ou explosive, ce qui implique forcément que l'air vicié soit rejeté à l'extérieur (Cf. *infra*).

De même, un atelier de réparation automobile implique forcément des nuisances en termes de mobilité.

24.- Or, la rue Chauhez est très étroite et sinueuse, permettant à peine le croisement de deux voitures. La rue Golette, qui permet de faire la jonction entre la rue Chauhez et la chaussée de Gramptinne est à peine plus large, et rendant le croisement entre deux véhicules très difficile, et impossible s'il s'agit d'une dépanneuse et d'une voiture.

Au regard de la situation concrète des lieux, de l'étroitesse de la voirie et du caractère principalement résidentiel des lieux, il est manifeste que le projet n'est pas compatible avec le voisinage. Il y a par conséquent lieu de refuser la délivrance du permis sollicité ».

L'autorité a considéré que l'activité existante était autorisée par une déclaration de classe 3 et que les nuisances occasionnées par cette activité étaient acceptables à l'endroit considéré. À son estime, cette activité restera identique hormis le fait qu'elle s'exercera dorénavant à l'intérieur d'un bâtiment, ce qui est, à ses yeux, de nature à en diminuer l'impact sur le voisinage en termes de nuisances sonores, olfactives et visuelles.

Elle a par ailleurs examiné le charroi occasionné par l'activité et l'a considéré comme acceptable à l'endroit considéré, nonobstant l'étroitesse de la rue Chauhez portée à sa connaissance dans la demande de permis. La circonstance que des problèmes ponctuels de croisement dans la rue puissent, le cas échéant, se poser, n'est pas de nature à entacher d'erreur manifeste l'appréciation de l'autorité.

40. Par ailleurs, le constat d'huissier de justice de 2014 produit par le requérant - dont il ne ressort pas que les véhicules stationnés aux abords du garage

sont tous liés à l'activité de l'intervenant -, et les données relatives à la TVA ne sont pas, comme tels, de nature à établir que les informations contenues dans la demande de permis sont erronées et n'ont pas permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause.

En revanche, les photographies jointes audit procès-verbal reflètent la situation urbanistique existante en 2014, avant le projet litigieux. Le Conseil d'État n'aperçoit pas la raison pour laquelle l'autorité ne pourrait tenir compte de la situation concrète des lieux issue d'une activité commerciale exercée régulièrement depuis de longues années, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire. La partie adverse a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste, que le projet était compatible avec le voisinage, nonobstant les nuisances olfactives, sonores, visuelles et de mobilité qu'elle estime acceptables, sans toutefois les nier, contrairement à ce que soutient le requérant.

En considérant qu'au regard de la situation concrète des lieux, des nuisances induites par le projet, de l'étroitesse de la voirie et du caractère principalement résidentiel des lieux, le projet autorisé par l'acte attaqué est incompatible avec le voisinage, le requérant invite en réalité le Conseil d'État à substituer son appréciation à celle de l'autorité, ce qui ne se peut. Il n'appartient en effet pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de la partie adverse et du requérant, aucune erreur manifeste n'étant établie en l'espèce.

41. Enfin, la motivation de l'acte attaqué permet au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles il n'a pas été tenu compte des griefs formulés lors de l'annonce de projet.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

42. Le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles D.I.1, § 1^{er}, D.IV.26, D.IV.53 et R.IV.26-1 du CoDT, des articles 4 à 16 du décret du 6 novembre 2016 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement, des articles D.50, D.62 à D.68 du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des formes substantielles ou prescrites

à peine de nullité, du principe de légitime confiance, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

43. Dans la première branche, il fait valoir que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire et incohérente en ce qui concerne les nuisances générées pour le voisinage et les rejets dans l'atmosphère, et qu'elle ne propose aucune mesure pour en éviter ou réduire les effets négatifs sur l'environnement.

Il estime que la notice d'évaluation des incidences n'évalue aucunement les impacts de la construction et de l'activité qu'elle abrite et que son caractère lacunaire est illustré à suffisance par le fait qu'elle prétend que le projet ne produira aucune nuisance sonore, olfactive, visuelle ou de mobilité, alors que le seul fait que le projet permettra l'exercice des activités en intérieur ne suffit pas.

En substance, il pointe l'absence d'objectivation du nombre de clients susceptibles de fréquenter l'établissement, les bruits (moteurs, fonctionnement des équipements, dépanneuses et autres véhicules de livraison plusieurs fois par jour) générés par le projet, les nuisances olfactives (gaz d'échappements, huiles et autres produits utilisés pour la réparation et l'entretien des véhicules, extraction de l'air intérieur vicié), le risque potentiel pour la zone de prévention éloignée IIB, relevé par la société wallonne des eaux, l'absence de prise en compte de la qualité biologique du site, et les problèmes de mobilité déjà précédemment évoqués. Il constate des affirmations contradictoires dans la notice qui renseigne à la fois qu'il n'y aura pas de rejet de gaz dans l'atmosphère mais que le garage sera ventilé par une unité mobile d'extraction des gaz d'échappement.

Il soutient également que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité n'a pas tenu compte desdites lacunes pourtant mises en évidence dans sa réclamation du 24 décembre 2018, ni d'établir qu'elles ont pu être palliées par d'autres éléments du dossier.

44. Dans une seconde branche, quant à la compatibilité du projet non résidentiel avec le voisinage, il expose qu'étant donné le caractère lacunaire de la notice d'évaluation des incidences, tel que dénoncé dans la première branche, qui ne permet pas d'appréhender concrètement les incidences potentielles du projet sur l'environnement, l'acte attaqué les aborde de manière stéréotypée, se contentant d'affirmer que le projet permettra d'améliorer la situation existante sans nullement examiner la compatibilité du projet litigieux avec le contexte bâti et non bâti environnant.

Il fait notamment grief à la partie adverse de ne pas tenir compte de la présence du Samson, cours d'eau de deuxième catégorie, à proximité du projet, ce qui constitue un élément incontournable du contexte non bâti, alors que, dans le permis du 29 janvier 2018, elle avait conditionné son autorisation à la pose d'une fosse à hydrocarbures pour prévenir tout risque de pollution du ruisseau, un tel dispositif n'étant cette fois ni prévu ni imposé. Il considère qu'en vertu du principe de légitime confiance, il est en droit d'attendre de l'autorité qu'elle maintienne la ligne de conduite claire et constante adoptée jusqu'alors.

45. En réplique, le requérant fait valoir, sur la première branche, que la situation existante ne peut être utilisée comme point de référence dès lors qu'elle repose sur le permis de 2014 affecté d'une illégalité manifeste et périmé, et qu'il est faux d'affirmer que les nuisances actuelles découlent de la déclaration environnementale de 2017, alors que, si l'intervenant est actuellement en mesure d'exercer son activité, c'est sur la base de travaux illégaux, dont le projet tend précisément à la régularisation. En substance, il insiste à nouveau sur l'ampleur du projet, bien plus importante que l'intervenant veut le faire penser, et les lacunes de la notice à ce sujet, en termes de nuisances sonores, olfactives, de mobilité et quant à la qualité biologique du site.

Sur la seconde branche, il ajoute que la présence éventuelle d'un séparateur à hydrocarbures ne remplace pas la condition de la pose d'une « fosse » à hydrocarbures et qu'en tout état de cause, aucune précision n'est donnée sur la capacité de ce séparateur ni sur le mode d'évacuation des hydrocarbures.

46. Dans le dernier mémoire, il précise encore, sur la première branche, que, reposant sur une base illégale, à savoir le premier permis du 13 janvier 2014, la rédaction de la notice d'évaluation des incidences a été biaisée, que celle-ci ne rend nullement compte de la nécessaire augmentation du volume des activités de l'intervenant, pourtant démontrée de façon certaine par les éléments du dossier, et que, notamment, les nuisances sonores ne peuvent être réduites au seul usage du compresseur.

Il considère que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de rendre compte de l'examen fait par la partie adverse de l'impact du projet en termes de mobilité, alors que, par ailleurs, elle qualifie les griefs émis quant à ce de « cohérents ». Il relève, de même, une incohérence dans la notice qui, d'une part, renseigne une attention particulière portée sur la préservation de la qualité biologique du site, admettant donc que le projet est susceptible d'y porter atteinte, mais, d'autre part, répond négativement à l'ensemble des questions posées dans la partie de la notice consacrée expressément à cette qualité biologique.

47. Sur la seconde branche, il répète que, dès lors que la partie adverse a estimé, lors d'une demande précédente, que la pose d'une fosse à hydrocarbures était nécessaire pour assurer la préservation biologique du site, il était en droit de s'attendre à ce qu'elle figure toujours dans le présent projet ou, à tout le moins, que soient justifiées les raisons pour lesquelles la ligne de conduite antérieure a été modifiée, conformément au principe de légitime confiance. Il considère que le fait qu'il n'a pas invoqué cet élément dans sa réclamation ne peut justifier une absence de motivation à cet égard et conclut qu'induite en erreur par les lacunes du dossier, la partie adverse n'a nullement justifié sa décision d'autoriser la réalisation d'emplacements de stationnement face au projet, malgré la présence du Samson.

VIII.2. Examen

Première branche

48. Sur la première branche, l'article D.62, § 2, du Code de l'environnement dispose en substance que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement vise à identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court, moyen et long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre d'un projet, notamment sur l'homme, la faune, la flore, le sol, le paysage et l'interaction entre ces facteurs.

Comme déjà exposé, les lacunes d'un dossier de demande de permis, et notamment de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou ces erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'appréhender convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

49. En ce qui concerne l'impact du projet sur le voisinage, la notice d'évaluation des incidences indique en l'espèce ce qui suit, à propos des nuisances sonores :

« Tant que le permis n'est pas entièrement réalisé, les activités se déroulent en plein air.

Le projet permet de placer les activités en interne ainsi l'exploitation du garage n'occasionnera presque plus de nuisances sonores.

Le compresseur est inférieur à 500 litres et est déjà actuellement à l'intérieur, dans la partie ancienne et, plus précisément, dans un local qui restera fermé pendant l'exploitation. Son usage et son emplacement restent inchangés par rapport à la situation existante.

Le charroi associé à l'activité est léger : 4-5 livraisons semaine/ 3 clients semaine => nuisance de l'activité légère également au vu du nombre de clients semaine. Il s'agit en effet d'une activité complémentaire pour le demandeur ».

La notice d'évaluation des incidences précise donc que le projet implique des nuisances sonores mais qu'elles seront limitées, voire diminuées par rapport à l'heure actuelle, puisque l'activité sera désormais exercée à l'intérieur d'un bâtiment. Il ne ressort nullement de l'extrait ci-avant reproduit que l'auteur du projet y ferait état de nuisances sonores émanant uniquement du compresseur.

Elle renseigne par ailleurs qu'il n'y aura pas de rejet de gaz dans l'atmosphère et, concernant les nuisances olfactives, elle indique ce qui suit :

« Les activités seront situées à l'intérieur d'un bâtiment fermé. Les éventuelles odeurs susceptibles d'être senties à l'extérieur seront faibles et à tout le moins acceptables pour le voisinage vu la distance séparant le projet et la propriété la plus proche, et le fait que l'activité projetée entraînera peu de gaz d'échappement, les véhicules n'en produisant que lors de leurs déplacements relativement rares dans le processus de réparation.

Le garage sera ventilé par une unité mobile d'extraction des gaz d'échappement afin que l'atmosphère ne soit jamais toxique ou explosive. Toutefois, ces rejets seront faibles ».

Ainsi, la notice indique que le projet ne donnera pas lieu à des rejets de gaz, hormis de faibles rejets provenant de l'unité mobile d'extraction des gaz d'échappement. Le Conseil d'État ne perçoit pas en quoi la notice serait incohérente, ni en quoi l'autorité aurait été induite en erreur à cet égard.

Le requérant ne conteste pas le fait que le projet est de nature à améliorer les conditions d'exercice de l'activité de l'intervenant, toutes choses restant égales, mais il allègue que ledit projet entraînera nécessairement une augmentation de la clientèle et donc des nuisances supplémentaires, ce qui n'est pas autrement démontré, d'autant qu'il n'est pas contesté qu'il s'agit d'une activité complémentaire dans le chef de l'intervenant.

50. Quant à la circulation et la mobilité, la notice expose ce qui suit :

« La circulation engendrée par le projet est négligeable [4-5 livraisons semaine/ 3 clients semaine]. Il n'y a pas de trafic nocturne.

Dès lors, le projet n'entraînera pas de problèmes importants de circulation. En effet, même si la voirie est étroite, il sera parfaitement possible pour une dépanneuse de faire demi-tour. La localisation du projet dans le tournant facilite les manœuvres. En outre, les manœuvres n'entraîneront pas de long blocage de la circulation, la rue du projet étant peu fréquentée ».

Elle met donc en évidence le caractère étroit de la voirie, la présence de dépanneuses, et de possibles mais brefs blocages de la circulation, indiquant que la situation est praticable.

Elle précise aussi, quant aux modes de transport et aux voies d'accès et de sortie, que les transports de produits et de personnes se feront par la rue Chauhez et expose, à propos de la localisation des zones de parking, ce qui suit :

« Sur les parcelles concernées par le projet : 2 places de parking privées sont aménagées en partie avant, non destinées à la clientèle. Celles-ci mesurent chacune 5 m de long et 2,5 m de large. En outre, 3 places de parking seront aménagées en partie arrière et latérale pour les voitures en cours de réparation, sur une dalle étanche de 36,46 m² avec récupération des hydrocarbures dans un séparateur. Ces 3 places sont peu visibles du domaine public et mesurent chacune 4 m de long et 2 m de large.

Par ailleurs, sur d'autres parcelles situées en face du projet, appartenant au demandeur, il est prévu d'aménager des places complémentaires au nombre de 5 places. Ces dernières mesureront chacune 5 m de long et 2,5 m à 2,2 m de large et sont prévues pour les clients et les fournisseurs ».

En considérant qu'il y aura inévitablement un rejet du stationnement en voirie en raison de l'insuffisance des emplacements prévus, le requérant se limite à prendre le contre-pied des indications de la notice, substituant ainsi son appréciation à celle de l'auteur du projet sans toutefois établir que la notice est lacunaire ou erronée sur ce point. Il ne démontre par ailleurs pas que l'intervenant reçoit plusieurs livraisons par jour plutôt que quelques-unes par semaine, ni qu'il travaillerait d'habitude en période nocturne. Il se borne également à de simples allégations lorsqu'il suppose que le nombre de clients est supérieur à celui annoncé dans le dossier de demande. À cet égard, le constat d'huissier précité attesterait-il de la possible présence d'un nombre supérieur à trois clients par jour, *quod non*, il n'est pas de nature à établir que la notice est entachée d'erreur en ce qu'elle indique que la circulation engendrée par le projet est négligeable.

En conséquence, les renseignements contenus dans la notice permettent à l'autorité de statuer en connaissance de cause sur la question de la mobilité et de la circulation.

51. Sur le vu de l'ensemble des considérations qui précèdent et contrairement à ce que soutient le requérant, la notice n'expose pas que le projet ne générera aucune nuisance pour le voisinage et aurait induit la partie adverse en

erreur quant à ce. L'auteur de l'acte attaqué a considéré que la notice relève que le projet aura un impact limité pour le voisinage et a estimé, sur la base de la notice et de l'ensemble des éléments du dossier, que les nuisances occasionnées resteront dans des limites acceptables. À nouveau, en affirmant le contraire, le requérant substitue son appréciation à celle de l'autorité, sans toutefois démontrer une erreur manifeste dans son chef.

52. Quant à l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement expose que « les matériaux sont choisis avec soin pierres/briques/ardoises afin d'être en parfaite adéquation avec le bâti existant [et que la] volumétrie est massive, sobre et équilibrée ». Sur l'impact paysager, elle précise que « le bâtiment proposé sera intégré à son environnement architectural de par sa volumétrie et ses matériaux ».

Quant à l'impact du projet sur l'environnement, elle fait état de l'existence d'un cours d'eau à proximité du projet, le Samson, et de la présence d'une zone de prévention arrêtée, indiquant que « la parcelle se situe à environ 1450 mètres de la prise d'eau de Gesves, à l'intérieur du périmètre de la zone de prévention éloignée IIB (Arrêté ministériel du 22 décembre 2005, M.B., 7 février 2006) ».

Elle indique, au sujet de la qualité biologique du site, qu'elle est bonne – « zone rurale préservée, talus rocheux, rivière propre, fortement arboré » – et, quant à l'impact sur la nature et la biodiversité, qu'« une attention particulière a été apportée en matière environnementale afin de préserver la qualité biologique du site et de ne pas créer de nuisances de ce type. Un séparateur d'hydrocarbure et une mini station d'épuration ont été installés ainsi que des chambres de visite de contrôle ».

Enfin, elle renseigne qu'outre le séparateur d'hydrocarbures et la mini station d'épuration, le projet prévoit des chambres de contrôle et des bacs de rétention pour les huiles, l'ensemble de ces mesures étant prises afin d'éviter ou de réduire les effets du projet en termes de rejet dans les eaux.

Le requérant reste en défaut d'établir que la notice est lacunaire en ce qui concerne l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti et en ce qui concerne l'impact du projet sur l'environnement et la qualité biologique du site. L'acte attaqué ne devait par conséquent pas être motivé à cet égard.

Surabondamment, il n'est manifestement pas incohérent de relever la « bonne » qualité du site où s'implante le projet et, dans un même temps, d'indiquer

les moyens prévus pour la préserver et éviter que le projet puisse éventuellement créer des nuisances de type environnemental.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Seconde branche

53. Sur la seconde branche, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

Un permis d'urbanisme doit ainsi énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53. du CoDT rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Ainsi, l'article D.IV.53., alinéas 1^{er} et 2, du CoDT permet, sans l'obliger, à l'autorité décidante d'assortir le permis qu'elle octroie de conditions, celles-ci devant être nécessaires « soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

54. Par ailleurs, s'agissant d'un acte individuel, dans le cadre duquel l'administration dispose d'un pouvoir d'appréciation, *quod est*, la possibilité de réclamer la protection de la confiance légitime suppose une situation dans laquelle l'autorité a fourni au préalable à l'intéressé des assurances précises susceptibles de faire naître dans son chef des espérances fondées. La violation du principe de légitime confiance suppose trois conditions, à savoir une erreur de l'administration,

une attente légitimement suscitée à la suite de cette erreur et l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance.

55. En l'espèce, il ressort de l'examen de la première branche du moyen que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement n'est pas lacunaire et que l'autorité a pu statuer en pleine connaissance de cause sur la base de celle-ci. En outre, l'acte attaqué se réfère à la réclamation du requérant dans le cadre de l'annonce de projet, en sorte qu'elle a pu être informée des incidences du projet, renseignées tant par le demandeur de permis que par le requérant, et examiner sa compatibilité avec le contexte bâti et non bâti environnant.

Il ressort aussi de l'analyse des troisième moyen et première branche du quatrième moyen que, quant aux potentielles incidences du projet sur l'environnement, « en particulier des nuisances sonores, olfactives ou de mobilité pour le voisinage », telles que dénoncées par le requérant, la motivation de l'acte attaquée n'est pas stéréotypée et est adéquate, et que la partie adverse a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste, que le projet était compatible avec le voisinage, nonobstant les nuisances précitées que, sans les nier, elle estime limitées et acceptables, voire moindres qu'auparavant.

56. Plus spécialement en ce qui concerne la présence du cours d'eau Samson, l'auteur de l'acte attaqué se réfère à l'avis favorable conditionnel de la société wallonne des distributions d'eau (SWDE), consultée en raison de la présence d'un périmètre de protection de captage, et impose le respect des conditions émises par celle-ci.

L'avis de la SWDE, reproduit dans l'acte attaqué, indique notamment que « la parcelle renseignée se situe à environ 1450 mètres de la prise d'eau de Gesves [...] à l'intérieur du périmètre de la zone de prévention éloignée IIB » et que « le projet pourrait représenter un risque direct pour celle-ci », en sorte que « les mesures prévues dans les articles R 153 et suivants de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 [...] modifiant le Livre II du Code de l'environnement contenant le Code de l'eau est d'application », mesures que l'avis détaille ensuite.

Partant, il est inexact de soutenir que la partie adverse n'a pas pris en compte la présence du cours d'eau Samson à proximité du projet.

57. En ce qui concerne les « rejets dans les eaux », le projet prévoit, quant à lui, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures et d'une mini station d'épuration.

S'il est exact que le permis d'urbanisme du 29 janvier 2018 visait la pose d'une fosse à hydrocarbures, la partie adverse a pu considérer, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, que l'une de ces deux installations suffisait à prévenir tout risque « direct » pour l'environnement et le cours d'eau situé aux abords du projet – à supposer qu'il s'agisse de deux installations distinctes, les parties ne semblant pas d'accord à ce sujet –.

Le requérant se borne à affirmer, sans précision, que la pose d'une fosse à hydrocarbures et l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures sont deux choses différentes, tandis qu'en son dernier mémoire, l'intervenant explique qu'un séparateur d'hydrocarbures contient nécessairement un réservoir d'hydrocarbures qui permet la réception de ceux-ci et que la capacité du séparateur, évaluée en fonction du projet, est en l'espèce suffisante. Il fait également état, pièce à l'appui, d'une visite d'un surveillant des marchés de la SWDE attestant de l'absence de toute trace d'hydrocarbures dans le Samson en novembre 2018. En conséquence, le requérant reste en défaut d'établir que la pose d'une fosse à hydrocarbures s'imposait absolument, en lieu et place de tout autre système de séparation des hydrocarbures, au motif qu'elle serait seule susceptible de prévenir les risques de pollution qu'ils présentent pour le ruisseau Samson.

Partant, à supposer qu'il s'agisse de deux systèmes distincts de réception des hydrocarbures, le requérant ne démontre pas que la partie adverse a porté atteinte à sa légitime confiance en accueillant le projet litigieux qui prévoit l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, plutôt que de maintenir l'exigence de la pose d'une fosse à hydrocarbures, telle que décidée dans le cadre d'une demande de permis précédente.

Enfin, dès lors que, dans sa réclamation du 24 décembre 2018, le requérant n'a émis aucune considération sur la nécessité de prévoir une fosse à hydrocarbures outre ou en lieu et place d'un séparateur d'hydrocarbures, l'acte attaqué, qui précise les conditions à respecter pour prévenir les risques de pollution du cours d'eau concerné, ne devait pas être spécialement motivé sur ce point.

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

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

58. Le requérant prend un cinquième moyen de la violation des articles D.IV.5., D.IV.26., R.IV.26-1, D.IV.27., D.IV.40., D.IV.53. et D.VIII.6. du CoDT,

des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il fait grief à l'acte attaqué d'autoriser le projet litigieux qui s'écarte des prescriptions du GRU, du SDC et du GCU, alors que, d'une part, certains de ces écarts n'ont pas été identifiés dans la demande de permis et ne font dès lors l'objet d'aucune motivation et que, d'autre part, la partie adverse ne démontre pas qu'ils ne compromettent pas les objectifs des guides et schéma précités et qu'ils contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis.

59. Dans la première branche, il fait valoir que le projet contesté s'écarte de l'article 419 du GRU et des prescriptions du GCU en ce qu'il implique une modification sensible du relief du sol « d'un volume renseigné de 120 m³ de roches avec une légère couche de terre arable », que cependant, ces écarts n'ont pas été identifiés dans la demande de permis, n'ont pas fait l'objet d'une annonce de projet et n'ont, partant, pas fait l'objet d'une motivation spécifique, alors qu'il les avait mis en évidence dans sa réclamation. Il considère que cette lacune du dossier de demande a induit la partie adverse en erreur puisque la décision entreprise expose que les actes et travaux n'induisent aucune modification du relief du sol.

Par ailleurs, il expose que le projet s'écarte du SDC en ce qu'il ne contribue pas à l'économie et l'emploi local puisque l'intervenant exerce son activité seul et à titre d'indépendant complémentaire. Il estime que le projet ne tient pas compte de la nécessaire cohabitation entre les différentes activités, qu'il compromet l'objectif expressément défendu par le SDC et que, si l'acte attaqué expose que le projet est compatible avec le schéma de développement communal, cette affirmation n'est étayée par aucun argument, d'autant que la partie adverse a commis une erreur manifeste en estimant qu'il était compatible avec la fonction résidentielle, comme cela ressort du troisième moyen.

60. Dans une seconde branche, il considère que le projet constitue en lui-même un écart aux prescriptions des GRU, GCU et SDC, dès lors que les écarts portent sur l'ensemble des éléments qui permettent de caractériser un immeuble et de déterminer sa particularité, et qu'il impose des modifications au cadre de vie à ce point significatives qu'il les rend, par leur nombre et leur ampleur, manifestement injustifiées au regard du prescrit de l'article D.IV.5 du CoDT.

En ce qui concerne la toiture plate qui constitue un écart à l'article 419 du GRU, il indique que, bien que située à l'arrière du projet et nonobstant la présence de végétation, elle demeure visible depuis de nombreux points de vue, et

notamment depuis une voirie. Il considère qu'elle constituera une rupture nette dans l'homogénéité du cadre bâti et non bâti existant, en contravention avec les objectifs du guide régional précité. Il fait grief à la motivation de l'acte attaqué d'être totalement lacunaire à cet égard, s'agissant d'un simple « copier-coller » de la motivation contenue dans la demande de permis.

Quant à la volumétrie du projet qui, n'étant pas basée sur un parallélépipède rectangle – « coin "coupé" rendu nécessaire par la présence du sentier n° 107 » –, s'écarte de l'article 3.1.1.4 du GRU, il juge la motivation de l'acte attaqué insuffisante, la partie adverse ne démontrant pas qu'elle a une perception exacte des lignes de force du paysage ni en quoi le projet respecte ces lignes de force. Il reproche à la partie adverse de ne pas avoir examiné la possibilité de respecter la règle et d'avoir statué sous le poids du fait accompli. Il fait valoir que le coin « coupé », par sa dimension importante et la présence d'une baie vitrée, porte atteinte « au caractère simple et massif du bâtiment » et que celui-ci est le seul à présenter une telle volumétrie dans le voisinage, constituant une rupture nette dans l'homogénéité des lieux.

À propos des matériaux des châssis et porte de garage en PVC, il rappelle qu'en vertu de l'article 3.1.1.8 du GCU, le matériau des menuiseries et verreries est en principe le bois naturel. Il estime que, quand bien même le PVC ne serait pas expressément interdit, il s'agit néanmoins d'un écart de cette prescription, que les châssis en PVC de ton gris-bleu constituent une rupture dans l'homogénéité du contexte bâti et non bâti existant, surtout au vu du nombre et des dimensions des ouvertures, et que la présence d'une grande porte de garage en PVC contribue à dégrader les lignes de forces du paysage bâti. Il ajoute que l'acte attaqué ne démontre pas que la partie adverse a une perception exacte des lignes de force du paysage bâti, ni en quoi cet écart contribuerait à les renforcer, et que l'admissibilité de l'écart est d'autant plus sujette à caution que ni le demandeur, ni la partie adverse n'ont pris la peine d'examiner la possibilité de respecter les prescriptions du GCU en prévoyant des châssis en bois naturel.

Concernant la « hiérarchie des volumes » imposée par l'article 3.1.1.2 du GCU entre les volumes secondaire et principal et critiquant la motivation de l'acte attaqué, il soutient que la justification de cet écart par la destination du volume secondaire est dénuée de toute pertinence, ne s'agissant pas d'une condition prévue par l'article D.IV.5. du CoDT, que, bien que d'une hauteur inférieure, la surface et la profondeur du volume secondaire ont pour conséquence d'ôter au volume principal son caractère dominant et qu'il s'agit d'une configuration inédite dans la zone qui nuit à l'homogénéité du contexte bâti environnant.

Enfin, quant à l'entreposage des véhicules hors d'usage qui, conformément à l'article 2.5.7.2 du GCU, doit se faire à l'arrière du front de bâtisse, il observe que tel n'est pas le cas en l'espèce, l'aire réservée à cet effet étant située dans le prolongement des limites latérales du projet et, partant, visible depuis la voirie, sa propriété et les propriétés situées à l'arrière du projet. Il estime que cet écart compromet manifestement les objectifs du GCU et que l'acte attaqué ne répond pas à ses observations sur ce point, ne lui permettant pas de comprendre les raisons pour lesquelles il n'en a pas été tenu compte et pour cause, puisque cet écart n'est mentionné ni dans la demande, ni dans l'annonce du projet.

61. En réplique, sur la première branche, le requérant conteste la pertinence des brochures et de la jurisprudence auxquelles l'intervenant se réfère, au sujet de la modification du relief du sol, pour prétendre à l'absence d'écart, expliquant qu'elles concernent une autre localité et une autre zone agrogéographique. Il fait valoir qu'il n'est pas démontré que le projet a été réfléchi afin d'apporter un « minimum de modification au relief du terrain existant », que ni la demande de permis, ni l'annexe 6 n'identifient d'écart aux guides précités et que si le dossier contient certes un volet relatif à la modification sensible du relief du sol, c'est uniquement parce que la demande est soumise à permis d'urbanisme au sens de l'article D.IV.4, 9°, du CoDT. Il expose qu'à supposer que la mention d'une absence de modification du relief du sol dans l'acte attaqué procède d'une erreur matérielle, la partie adverse n'a ni identifié, ni motivé cet écart, entraînant l'irrégularité de l'acte attaqué.

Quant à l'écart au SDC, il maintient que le fait que l'intervenant exerce son activité comme indépendant complémentaire prouve l'absence de contribution du projet à l'économie et l'emploi local et que la motivation stéréotypée de l'acte attaqué ne démontre pas qu'un examen concret et effectif de la compatibilité du projet avec la fonction résidentielle a été effectué.

62. Sur la seconde branche, il réplique, concernant la toiture plate, que le simple fait que l'écart ne serait pas visible de la voirie, ce qu'au demeurant, il conteste, ne peut en justifier l'admissibilité et que cet écart étant en réalité parfaitement visible depuis l'espace public, l'appréciation de la partie adverse relève à tout le moins de l'erreur manifeste d'appréciation. Il précise qu'il ne s'agit pas de substituer son appréciation à celle de l'autorité mais de démontrer le caractère manifestement erroné de celle-ci et que sa seule qualité de propriétaire d'un bien voisin, l'écart fût-il non visible, lui confère un intérêt suffisant à le critiquer et à veiller au bon aménagement de son quartier.

Concernant la volumétrie du projet, il insiste sur le caractère exceptionnel que doit conserver un écart, malgré l'assouplissement des conditions, en sorte que la partie adverse était tenue d'examiner la possibilité de respecter la règle, *quod est* en l'espèce. Il estime qu'il est, en l'occurrence, manifestement erroné de considérer que l'écart ne compromet pas les objectifs du GCU, au regard de l'aspect massif du bâtiment qu'il implique.

Concernant les matériaux de châssis, il stigmatise le caractère stéréotypé de la motivation de l'acte attaqué et la présence d'une grande porte de garage en PVC nuisant à « la sobriété recherchée par le guide communal d'urbanisme ».

Concernant la hiérarchie des volumes, il relève une contradiction dans la motivation de l'acte attaqué qui constate que le volume secondaire sera plus volumineux et plus profond que le volume principal mais qui soutient qu'une certaine hiérarchie existe entre ceux-ci, ce qui est clairement contredit par les vues 3D du projet.

Enfin, concernant l'aire d'entreposage des véhicules hors d'usage, il fait valoir que la demande de permis est mensongère au sujet de la localisation de cette zone et qu'il y a lieu de prendre en compte ses réserves relatives à l'exiguïté de celle-ci et, partant, l'écart du GCU que le projet implique, puisque le stationnement de véhicules en cours de réparation aura en réalité lieu en dehors d'une telle zone.

63. Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, le requérant fait encore valoir qu'il ne lui appartenait pas de dénoncer que le projet s'écarte du GRU en matière de modification du relief du sol mais à l'intervenant et à la partie adverse ensuite, de s'assurer que tous les écarts induits par le projet ont été identifiés, et qu'on ne peut justifier *a posteriori* la motivation erronée de l'acte sur ce point. Quant à l'écart au SDC, il rappelle que le fait que le schéma autorise certaines activités économiques ne suffit pas à autoriser l'implantation du projet puisqu'il faut également tenir compte de « la nécessaire cohabitation entre les différentes activités ».

Sur la seconde branche, il maintient ses arguments concernant la toiture, la volumétrie, les matériaux et la hiérarchie des volumes. À propos de l'aire d'entreposage des véhicules hors d'usage, il observe qu'il est erroné d'estimer que le projet ne prévoit pas le stationnement de véhicules en cours de réparation hors de l'aire de parcage, alors que, dans son mémoire, l'intervenant précise lui-même que les futurs emplacements de stationnement sont occupés par des véhicules lui appartenant « ou en attente d'être réparés ». Pour le surplus, il met en exergue l'absence de motivation de l'acte attaqué sur ce point et le caractère non conforme

de l'implantation de la zone par rapport au GCU, n'étant pas aménagée « à l'arrière du front de bâtisse ». Il conteste que la palissade prévue dans le projet puisse suffire à dissimuler la vue sur cette zone.

IX.2. Examen

64. L'article D.IV.5 du CoDT dispose comme il suit :

« Un permis [...] peut s'écarter [...] d'un schéma de développement communal, [...] du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

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

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

L'article D.IV.27 du CoDT prévoit ce qui suit :

« Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, à un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13 ».

L'article R.IV.4-3 du CoDT dispose qu'une modification du relief du sol, en remblai ou en déblai, est sensible lorsqu'elle remplit l'une des conditions que cette disposition énumère, et notamment celles-ci :

« 1° elle est d'un volume supérieur à 40 m³;
2° elle est d'une hauteur supérieure à cinquante centimètres par rapport au niveau naturel du terrain et d'un volume supérieur à 5 mètres cubes;
[...]
13° elle a pour finalité de créer un parking, à l'exception des emplacements de stationnement visés à l'article R.IV.1-1, point F4 ».

65. En l'espèce, il n'est pas contesté que les parcelles sur lesquelles s'implante le projet sont situées :

- au GRU : en site rural de « Petite Gesves », zone agro-géographique du Condroz;
- au GCU : en aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale;
- au SDC : en aire de centre de village équipé.

Première branche

66. Sur la première branche, quant à l'écart du projet par rapport au GRU et au GCU, relatif aux respect et modification du relief du sol, l'article 419, a., du GRU dispose comme il suit :

« L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire ».

Le GCU prévoit, quant à lui, en son point « 3.1.1.3 RELIEF-NIVEAUX », ce qui suit :

« L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords sont réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant.

Le niveau fini du rez-de-chaussée du volume le plus proche de l'alignement est implanté au niveau de la voirie. Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public.

Les pièces de séjour sont, quant à elles, au niveau du jardin ».

67. En l'espèce, le projet a pour objet la transformation et l'agrandissement du garage existant d'une superficie au sol de 149 m² ainsi que la création d'une aire de parcage pour les véhicules en cours de réparation de 36,46 m² sur la gauche de ce bâtiment.

Dans le cadre décrivant le site « avant la mise en œuvre du projet », la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée à l'appui de la demande mentionne ce qui suit :

« Relief du sol et pente du terrain naturel : entre 6 et 15% pour la partie avant, supérieure à 15 % pour le talus arrière ».

Le dossier de demande de permis est composé du formulaire de « demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte » et d'un formulaire de « demande de permis d'urbanisme portant sur la modification sensible du relief du sol au sens de l'article D.IV.4, 9°, du CoDT ».

Ce formulaire (annexe 6) comporte un cadre 6 intitulé « liste et motivation des dérogations et écarts » complété comme suit :

« Le projet a pour but premier de restructurer l'ensemble habitation-atelier de mécanique afin de créer une homogénéité de l'ensemble. A l'heure actuelle, une certaine anarchie règne et nuit à la qualité visuelle de l'ensemble.

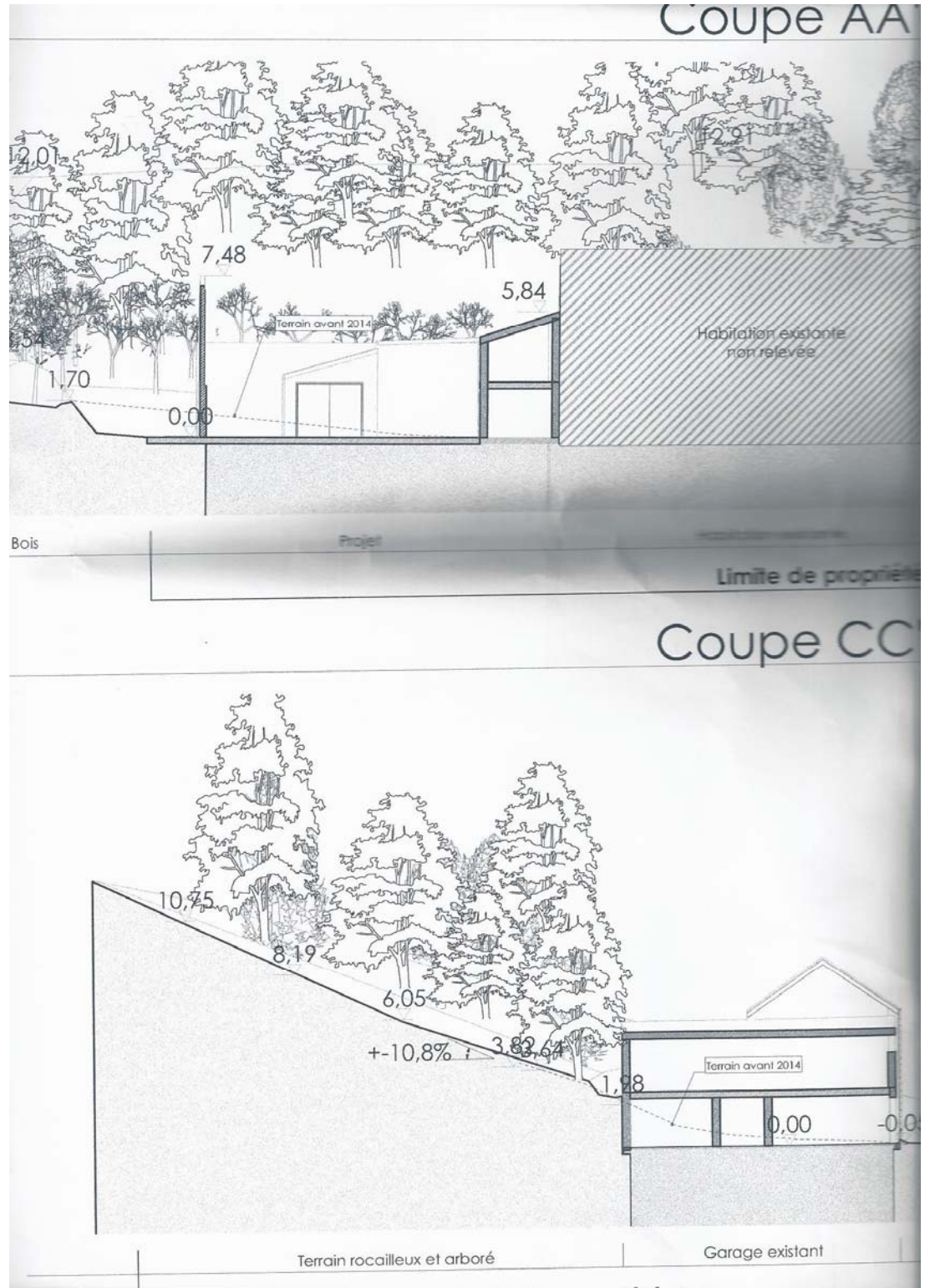
La différence par rapport au permis d'urbanisme du 13 janvier 2014 consiste en la création d'un coin coupé afin de libérer l'assise du sentier n° 107.
+ Note complémentaire au cadre 6 ».

Ladite note complémentaire au cadre 6 précise notamment ce qui suit :

« Actuellement, les constructions et les travaux déjà réalisés et à régulariser sont :
[...]

- La modification sensible du relief du sol : déblai de roche et d'une couche de terre arable d'environ 120 m³ et d'une hauteur de 1,70 m maximum, pour la construction du bâtiment situé contre le talus ainsi que pour la construction de l'aire de parcage pour les véhicules en cours de réparation ».

Les plans des coupes AA et CC déposés à l'appui de la demande renseignent ce qui suit (plan 03.1) :



68. Dans sa réclamation du 24 décembre 2018, le requérant faisait notamment valoir ce qui suit :

« a) Écarts non identifiés dans la demande de permis

(i) Modification sensible du relief du sol

29.- La demande de permis précise expressément qu'elle porte sur la régularisation d'une modification sensible du relief du sol d'un volume renseigné de 120 m³ de roches avec une légère couche de terre arable.

Les plans joints à la demande illustrent l'importance de la modification du relief du sol intervenue.

[...]

32.- Au vu du volume déblayé dans le cadre de la modification du relief du sol projetée, il est incontestable que le projet s'écarte des prescriptions des Guides régional et communal d'urbanisme, écart non identifié par le demandeur dans la demande de permis d'urbanisme.

Cette carence constitue un nouvel obstacle manifeste à ce que votre Collège puisse statuer en connaissance de cause sur la demande de permis.

Cet écart ne pourrait en outre répondre aux conditions de l'article D.IV.5 du CoDT.

En effet, il est clair que l'objectif poursuivi par ces Guides en interdisant la modification du relief du sol était de préserver les lignes de force du paysage, au vu de leur caractère exceptionnel. Partant, cette modification du relief du sol ne peut être considérée comme pouvant contribuer à la gestion, à la protection ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis.

Le fait que cet écart serait invisible depuis la voirie – *quod non* – ne pourrait justifier qu'il soit admis, cet élément n'entrant pas en ligne de compte pour déterminer le caractère admissible d'un écart au sens de l'article D.IV.5 du CoDT ».

69. En l'espèce, le terrain est ascendant par rapport à la voirie et le projet prévoit un encastrement partiel du volume secondaire dans le terrain naturel.

Avant la réalisation des travaux litigieux, il y avait sur la parcelle un volume existant qui servait de garage – une construction en bois de « type chalet » de 45 m² à démolir – et un autre bâtiment situé face à celui-ci, soit un garage en pierres accolé à l'habitation du demandeur de permis.

Il ressort de documents – reportage photographique – relatifs au permis du 13 janvier 2014 figurant au dossier administratif de l'affaire enrôlée sous le n°A.224.905/XIII-8318, qu'il existait déjà une dalle de béton entre ces deux constructions, que la façade arrière du garage en pierres s'arrête au pied d'un talus rocheux, à l'instar de la dalle, l'ensemble de ces chalet, dalle et garage à transformer étant situés au même niveau par rapport à la rue Chauhez.

Il ressort des plans joints à la demande ainsi que de la comparaison de ces photographies et de la pièce 9 jointe à la présente requête qu'il peut être considéré que l'implantation de la nouvelle construction, dont la profondeur est similaire à celle du garage préexistant, et l'aménagement de ses abords ont été réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant au sens du GCU, et qu'en égard aux caractéristiques concrètes et particulières du terrain, le relief du sol est respecté au sens du GRU.

Dès lors que la réclamation du requérant n'est pas pertinente à cet égard, il n'a pas intérêt à dénoncer l'absence de réponse précise de l'acte attaqué sur ce point.

Le grief est partiellement irrecevable et il manque en fait pour le surplus.

70. Par ailleurs, le SDC dispose comme il suit :

« 2.5 5° Objectif : Offrir les moyens du développement d'une activité économique en phase avec le territoire

Le développement durable du territoire Gesvois passe par un développement socio-économique intégré et en phase avec ses caractéristiques territoriales. Ses atouts constituent le premier ancrage de l'activité économique :

- le développement touristique et des loisirs verts tels que la randonnée, les sports équestres, le VTT, la pêche, le trail, etc.,
- l'éducation (l'aspect didactique) et la recherche (domaine d'Augimont, bois communal, verger conservatoire,...),
- la valorisation locale des ressources forestières et agricoles. Il est nécessaire de tenir compte de la nécessaire cohabitation entre les différentes activités.

En regard de la structure socio-professionnelle existante, il paraît nécessaire d'encourager et de s'appuyer sur le réseau des indépendants en développant des outils de développement, par exemple : centre de services, espace de co-working,...

[...]

3.2 Zonage du schéma des options territoriales et recommandations

3.2.1 Habitat et habitat à caractère rural

Quatre zones sont définies ci-dessous pour préciser les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural du plan de secteur.

3.2.1.1 Centres de villages équipés

[...]

Recommandations

Les centres sont particulièrement adaptés au développement de programmes mixtes intégrant des fonctions publiques, des commerces, des activités économiques, des services et équipements tout en conservant une part importante à la fonction résidentielle.

Fonction résidentielle

[...]

Autres fonctions

Les fonctions suivantes sont encouragées dans la zone, pour autant qu'elles concourent à dynamiser les centres de village, l'économie et l'emploi local et que leurs impacts sur l'environnement et le cadre de vie soient compatibles avec la fonction résidentielle :

- les services publics et équipements communautaires ouverts à la population,
- les commerces de petite et moyenne surface,
- les activités économiques (essentiellement du secteur tertiaire).

Dans la mesure des nécessités et des possibilités, de petits espaces verts privés ou publics assureront la transition entre les fonctions résidentielles et économiques (au sens large : agriculture, commerce, artisanat, ...). Les nouvelles exploitations agricoles ne sont pas souhaitées dans la zone ».

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

« Considérant que le projet est compatible avec le SDC qui indique que : “Les centres sont particulièrement adaptés au développement de programmes mixtes intégrant des fonctions publiques, des commerces, des activités économiques, des services et équipements tout en conservant une part importante à la fonction résidentielle.

Les fonctions suivantes sont encouragées dans la zone, pour autant qu'elles concourent à dynamiser les centres de village, l'économie et l'emploi local et que leurs impacts sur l'environnement et le cadre de vie soient compatibles avec la fonction résidentielle :

- Les services publics et équipements communautaires ouverts à la population;
- Les commerces de petite et moyenne surface;
- Les activités économiques (essentiellement du secteur tertiaire).

Dans la mesure des nécessités et des possibilités, de petits espaces verts privées ou publics assureront la transition entre les fonctions résidentielles et économique (au sens large : agriculture, commerce, artisanat,...) ”.

Considérant que dès lors que la zone de village équipé encourage les services publics et équipements communautaires, les commerces de petite et moyenne surface et les activités économiques tout en restant compatible avec la fonction résidentielle [sic];

Considérant qu'en l'espèce, le projet prévoit la création d'un garage (commerce de petite surface et activité économique), ce qui correspond aux fonctions prévues pour la zone de village équipé, que celui-ci reste compatible avec la fonction d'habitat ».

72. Il ressort du SDC que les centres de villages équipés sont particulièrement adaptés au développement de programmes mixtes, dont les activités économiques font partie. Par ailleurs, si le SDC « encourage », sous certaines conditions, certaines fonctions, telles les activités économiques du secteur tertiaire, les autres activités économiques, tel un atelier de réparation et d'entretien de véhicules automobiles, n'en sont pas pour autant proscrites.

Partant, en constatant que, dans la zone de village équipé, sont encouragés, notamment, les commerces de petite surface et les activités économiques, s'ils restent compatibles avec la fonction résidentielle, et en considérant que tel est le cas en l'espèce, en tant que le projet concerne un garage, la partie adverse ne commet pas d'erreur, la circonstance que l'intervenant exerce son activité seul et à titre d'indépendant complémentaire étant sans incidence à cet égard. Le Conseil d'État ne perçoit pas en quoi l'affirmation que, dans ces circonstances, le projet est compatible avec le SDC aurait dû être étayée par de plus amples arguments.

Par ailleurs, en considérant, au rebours de la partie adverse, que l'activité litigieuse n'est pas compatible avec la fonction d'habitat, le requérant invite le Conseil d'État à substituer son appréciation à cet égard à celle de l'autorité, ce qui ne se peut, aucune erreur manifeste n'étant démontrée à cet égard.

Le moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

Seconde branche

73. Sur la seconde branche, le GCU de Gesves indique, à propos de « l'aire différenciée n° 1 – aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale », ce qui suit :

« Il s'agit de centres anciens, relativement denses, présentant des unités urbanistiques homogènes d'habitat rural. Ils ont été bien conservés et ont gardé jusqu'à présent l'homogénéité de l'architecture rurale traditionnelle.

Les constructions sont souvent jointives. Les bâtiments sont articulés entre eux et au terrain. La densité des constructions est élevée. Les bâtiments sont proches de la voirie. L'espace-rue est refermé par séquence. Les gabarits sont simples et massifs. Les teintes et textures des matériaux s'harmonisent entre elles.

OPTION URBANISTIQUE

Ces noyaux villageois constituent un patrimoine culturel, historique et esthétique de l'entité de Gesves qu'il convient de protéger par des mesures strictes visant à sauvegarder cette qualité patrimoniale ».

Pour rappel, suivant l'article D.IV.5 précité du CoDT, les écarts aux prescriptions indicatives d'un tel guide sont admis si l'autorité démontre, sur la base d'une motivation adéquate, que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans cet instrument et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

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

Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, cartes d'affectation, guides ou permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

74. En ce qui concerne la toiture, l'article 419, c., du GRU dispose comme suit :

« Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage ».

75. En l'espèce, l'acte attaqué est, à cet égard, motivé comme suit :

« Considérant que la toiture plate [...] du volume secondaire est d'une hauteur plus basse (-1,70 m) et articulée au volume principal par le mur de pignon dans l'alignement de celui-ci;

Le volume principal [*lire* : secondaire] est à double pans en partie avant de même pente que le volume principal mais sa grande profondeur nous [*sic*] impose de le compléter d'une toiture plate en partie arrière. Cette toiture plate n'est cependant pas visible de la voirie.

En outre, cet écart ne compromet pas les objectifs de développement territorial d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le GRU. La toiture située à l'avant du bâtiment, et visible de l'espace public, est à double versant et le projet reste donc en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales ».

L'auteur de l'acte attaqué considère ainsi que l'écart ne concerne qu'une partie de la toiture du volume concerné, située à l'arrière du bâtiment, de sorte que l'objectif poursuivi par la disposition, à savoir l'harmonie des toitures des constructions traditionnelles locales n'est pas mise en péril, la partie avant et visible depuis la voirie étant, quant à elle, conforme au GRU. La circonstance que la partie arrière soit visible depuis « des points de vue situés [...] à l'arrière du bâtiment » n'est pas de nature à entacher l'appréciation de l'autorité d'erreur manifeste.

Par ailleurs, rien n'interdit à l'autorité d'admettre la justification de l'écart au guide précité, telle que présentée dans la demande de permis, et de s'en approprier la motivation, la circonstance que l'acte attaqué contienne, à cet égard, une coquille n'étant pas, en soi, de nature à rendre sa motivation « totalement lacunaire ».

Le premier grief n'est pas fondé.

76. Concernant la volumétrie du projet, l'article 3.1.1.4 du GCU prévoit ce qui suit :

« L'intégration d'une architecture nouvelle dans un tissu bâti ancien vise à conserver le caractère sobre des bâtisses de la région.

La volumétrie est simple, massive et dépouillée.

Elle est basée sur un parallélépipède rectangle, couvert par une toiture à deux versants plans de même inclinaison et même longueur de pente. Les arrêtes verticales, formant les angles du volume, sont clairement marquées ».

77. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que la volumétrie n'est pas basée sur un parallélépipède rectangle [...];

Considérant que le GCU de Gesves prévoit : [...]

Considérant qu'en l'espèce, le bâtiment prévu présente un coin "coupé" en façade avant gauche, le volume du bâtiment est massif et conforme selon l'esprit traditionnel et sobre des bâtisses de la région;

Considérant que le coin coupé du projet se justifie compte tenu de la spécificité du projet et la réalité du terrain en vue de dégager l'assiette du sentier n° 107;

Considérant que le coin coupé du bâtiment ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le guide régional d'urbanisme;

Considérant que le GCU de Gesves vise à conserver et protéger la qualité patrimoniale du village et la volumétrie des bâtiments doit être simple, massive et dépouillée afin de conserver le caractère sobre des bâtisses de la région;

Attendu que force est de constater que le projet présente un caractère sobre et sa volumétrie reste simple, massive et dépouillée;

Considérant que cet écart respecte les lignes de force du paysage, bâti et non bâti car le projet s'intègre dans le paysage. Celui-ci respecte la volumétrie des habitations situées aux alentours et conserve l'architecture traditionnelle rural; que l'intégration dans le cadre bâti existant et à venir est donc assurée ».

L'auteur de l'acte attaqué identifie l'objectif de la prescription dont le projet s'écarte, qui vise à conserver la qualité patrimoniale du cadre bâti, et il expose la raison pour laquelle le projet ne met pas en péril cet objectif, dès lors qu'il est conforme à l'esprit traditionnel et sobre des bâtisses alentours, et, partant, pourquoi il peut s'écarter de celle-ci, vu son intégration dans le paysage.

Les conditions prescrites à l'article D.IV.5 du CoDT n'ont pas été méconnues et le deuxième grief ne peut être retenu.

78. Quant aux matériaux de menuiserie, l'article 3.1.1.8 du GRU dispose notamment que « les menuiseries constituent un élément secondaire dans la perception générale des façades » et que « le matériau à préférer est le bois naturel, l'aluminium naturel est interdit ».

79. À cet égard, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

« Considérant que les matériaux des châssis et de la porte de garage ne sont pas en bois naturel [...];

Considérant que le GCU de Gesves prévoit que : “Les menuiseries constituent un élément secondaire dans la perception générale des façades. Une même tonalité est utilisée pour l'ensemble des châssis de portes et fenêtres d'un même bâtiment (couleur blanche ou tonalité claire en harmonie avec celle de la façade). Les portes de granges sont de tons foncés (brun, bleu, gris, vert)”.

Considérant qu'en l'espèce, le projet prévoit que les châssis et la porte de garage seront en PVC de ton gris-bleu, ce qui n'est pas expressément interdit par le GCU et ne constitue pas un écart en tant que tel;

Considérant que le projet permet de conserver une homogénéité architecturale et contribue aux lignes de forces du paysage bâti ».

Si le GCU « préfère » le bois naturel, l'utilisation du PVC ne constitue cependant pas un écart puisque le guide n'interdit pas ce matériau, la circonstance que la demande de permis d'urbanisme précise que, bien que le GCU de Gesves n'interdit pas l'utilisation de PVC, « cet élément sera analysé comme un écart dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme » étant sans incidence à cet égard.

Partant, l'acte attaqué ne devait pas, sur ce point, rendre compte d'un examen du respect des conditions susvisées de l'article D.IV.5 du CoDT. Le troisième grief manque en fait.

80. À propos du gabarit du volume secondaire et de la hiérarchie des volumes entre eux, l'article 3.1.1.2 du GCU dispose notamment comme suit :

« Le volume principal peut être complété par un ou plusieurs volumes secondaires.

Une hiérarchie doit être respectée entre les volumes, le gabarit respectif des éventuels volumes secondaires et /ou volumes annexes est inférieur à celui du volume principal.

Le(s) volume(s) secondaire(s) s'articule(nt) au volume principal sans nuire au caractère dominant de celui-ci ».

L'article 1.1.1.35 du même guide définit le volume secondaire de la manière suivante :

« Volume attenant ou articulé au volume principal. Ses caractéristiques géométriques (hauteur sous corniche, hauteur du faîtage, largeur et profondeur) sont inférieures au volume principal.

Les excroissances éventuelles telles [que] perron, auvent, loggia, balcons de moins de 2 m de profondeur constituent des saillies. Au-delà de 2 m de profondeur, elles constituent des volumes secondaires. Une véranda contiguë à un volume principal est considérée comme un volume secondaire. Les volumes secondaires ne comportent pas d'excroissances tels que des auvents, loggias ou saillies diverses ».

81. Quant au volume secondaire, l'acte attaqué est ainsi motivé :

« Considérant que la hiérarchie des volumes [...] concernant les volumes secondaires indique que : “Le volume principal peut être complété par un ou plusieurs volumes secondaires.

Une hiérarchie doit être respectée entre les volumes, le gabarit respectif des éventuels volumes secondaires et/ou volumes annexes est inférieur à celui du volume principal. Le(s) volume(s) secondaire(s) s'articule(nt) au volume principal sans nuire au caractère dominant de celui-ci.

Un ou plusieurs volumes annexes éventuels peuvent être articulés au volume principal par un mur ou de la végétation.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et/ou annexe(s) ne peut (peuvent) se trouver à l'avant du volume principal” [...]; Qu'il définit le volume principal comme le “volume le plus grand de par sa surface au sol. Il sert de référence à l'agencement des autres volumes au sein des zones résidentielles. Un ensemble immobilier peut comporter plusieurs volumes principaux distincts d'importance semblable” [...] et que le volume secondaire est quant à lui défini comme suit : “Volume attenant ou articulé au volume principal. Ses caractéristiques géométriques (hauteur sous corniche, hauteur du faîtage, largeur et profondeur) sont inférieures au volume principal (...)” [...].

Considérant qu'en l'espèce, les caractéristiques géométriques du volume secondaire sont supérieures à celles du volume principal; qu'il prévoit une surface totale de 182,49 m² alors que la surface du volume principal est de 159,30 m²;

Considérant, en outre, que le volume secondaire présente une profondeur de 11,91 mètres alors que la profondeur du volume principal est de 8,31 mètres; que le volume secondaire a une surface et une profondeur supérieures à celles du volume principal;

Considérant que cet écart se justifie compte tenu de l'affectation spécifique prévue pour ce volume secondaire; s'agissant d'un atelier mécanique destiné à la réparation des véhicules, un espace plus important est nécessaire pour permettre d'accueillir les véhicules devant être réparés à l'intérieur de l'atelier mécanique;

Considérant que certains écarts ne sont pas de nature à compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le GCU de Gesves; que le volume secondaire présente une surface et une largeur supérieures au volume principal et respecte une certaine hiérarchie entre les deux volumes;

Vu l'axonométrie du projet démontrant que, depuis la voirie, le gabarit du volume secondaire est inférieur à celui du volume principal et s'articule au volume principal sans nuire au caractère dominant de celui-ci;

[...]

Considérant que les écarts sont liés au caractère spécifique de ce type de bâtiment et son inscription dans le bâti existant;

Considérant qu'une hiérarchie est respectée entre les volumes, le gabarit respectif du volume secondaire est inférieur à celui du volume principal;

Considérant que l'extension projetée se développe en continuité de l'habitation et à l'arrière de la construction voisine existante cadastrée D n° 263a;

[...]

Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et le guide communal et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Il n'est pas contradictoire de constater que le volume secondaire du bâtiment présente une surface et une profondeur supérieures à celles du volume principal, justifiées par son affectation spécifique d'atelier de réparation de véhicules, mais de considérer, par ailleurs, que de tels écarts ne sont pas nécessairement de nature à compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le GCU. La partie adverse a pu considérer qu'en l'espèce, le projet permet le maintien d'une certaine hiérarchie entre volumes principal et secondaire, au vu de l'axonométrie du projet qui démontre que, depuis la voirie, le volume principal conserve son caractère dominant et que le volume secondaire présente ainsi, depuis le front de bâtisse, un gabarit moindre par rapport au volume principal.

En considérant le contraire ou que le volume secondaire apparaît « au mieux comme étant d'une position équivalente », le requérant invite le Conseil

d'État à substituer son appréciation quant à ce à celle de l'autorité, ce qui ne se peut, aucune erreur manifeste n'étant démontrée quant à ce.

82. En ce qui concerne l'« entreposage des véhicules hors d'usage et des installations mobiles », la prescription 2.5.7.2 du GCU prévoit ce qui suit :

- « Sur des terrains, bâtis ou non, sont interdits les baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles et autres dispositifs pouvant nuire au caractère paysager résidentiel de la zone.

Les ateliers de réparation mécanique et ateliers de carrosserie (activité commerciale), et toute autre activité qui justifie l'entreposage de véhicules usagés, doivent aménager à l'arrière ou à côté de leurs installations couvertes, en tout cas à l'arrière du front de bâtisse existant, une aire de parcage pour véhicules non en état de rouler. Cette aire est entourée de haies à opacité permanente de 1,8 m de hauteur minimum. Aucun véhicule non en état de rouler ne peut être entreposé en dehors de l'aire de parcage réservé à cet effet ».

Le front de bâtisse dont question ci-dessus est défini dans l'article 1.1.1.17 du GCU comme étant le « plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie ».

83. En l'espèce, la demande de permis précise ce qui suit :

- « En l'espèce, le projet prévoit une aire de parcage pour les véhicules en réparation, située à l'arrière du front de bâtisse, conformément au GCU.

Cette aire de parcage ne se situe toutefois pas entièrement à l'arrière du bâtiment et se situe plutôt latéralement par rapport au bâtiment. Il n'est cependant pas possible de la placer totalement à l'arrière du bâtiment.

En outre, il n'est matériellement pas possible de prévoir une haie à opacité permanente de 1,8 m de hauteur minimum en raison du sentier et de la dalle de béton de sorte que le projet s'écarte du GCU de Gesves.

Toutefois, cet écart n'est pas de nature à compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le GCU de Gesves. En effet, en imposant le respect de cette condition, le but poursuivi par le GCU de Gesves est de réduire l'impact visuel de cette aire de parcage. En l'espèce, la zone de parcage est peu visible de la voirie publique et une palissade en bois d'une hauteur de 1,8 m sera placée le long de la dalle en question de manière à en réduire l'impact visuel depuis la rue Chauhez et le sentier.

L'absence d'une haie à opacité permanente de 1,8 m ne compromet pas, en l'espèce, les objectifs contenus dans le GCU.

En outre, cet écart n'a pas d'impact sur les lignes de forces du paysage bâti et non bâti puisque la zone de parcage ne sera pas visible de l'espace public ».

84. La réclamation du requérant de décembre 2018 dénonçait, quant à elle, ce qui suit :

« 44.- [Cet écart] existe pourtant incontestablement, dès lors que la zone prévue pour entreposer les véhicules hors d'usage n'est pas localisée à l'arrière de la zone de bâtisse, mais sur le côté de l'extension.

La motivation développée par le demandeur de permis [...] tente de réduire l'ampleur de l'impact de l'écart en soutenant que cette zone "ne se situe toutefois pas entièrement à l'arrière du bâtiment". En l'espèce, elle ne se situe absolument pas à l'arrière du bâtiment, mais dans le strict prolongement latéral de celui-ci, les limites arrières de l'aire de parcage coïncidant avec l'extrémité de la toiture plate.

D'une part, la possibilité matérielle même de mettre en œuvre cette aire de stationnement apparaît hautement contestable, au vu de l'exiguïté des lieux.

Vu la situation concrète des lieux [...], le manque d'espace, et la présence d'un talus à forte pente, il est permis de douter qu'il soit matériellement possible d'entreposer ne serait-ce qu'un véhicule à cet endroit. [...]

45.- D'autre part en tout état de cause, cet espace n'est pas situé à l'arrière du front de bâtisse existant.

46.- Cet écart est à l'évidence incompatible avec les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT. En effet, il est clair que l'objectif poursuivi par le guide communal d'urbanisme en imposant l'aménagement de cette aire de parcage en arrière front de bâtisse est d'éviter tout impact visuel de celle-ci.

En l'espèce, le projet prévoit d'aménager cette aire directement dans la continuité du front de bâtisse existant, le rendant directement visible de la voirie et de la propriété [du requérant], vu sa configuration sinueuse face au projet. [...]

Cet écart ne pourrait, pour les mêmes raisons, contribuer à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis, s'agissant d'une véritable pollution visuelle ».

Fût-ce de manière succincte, l'auteur de l'acte attaqué répond à la critique et considère que « les nuisances esthétiques seront également largement réduites par un bâtiment intégré à son environnement tant du point de vue des matériaux [...] que du point de vue de la volumétrie et le parking situé à l'arrière du bâtiment invisibles du domaine public ».

85. En l'espèce, à la lecture des plans joints à la demande de permis, l'aire d'entreposage des véhicules est aménagée à côté du garage couvert, le long de sa façade latérale, ce que n'interdisent pas les prescriptions du GCU. Si elle n'est pas située « entièrement » à l'arrière, du côté de la façade arrière de l'installation, elle n'est pas non plus aménagée à front de la rue Chauvez – qui forme un coude presque à angle droit vers l'ouest à l'endroit de l'implantation du garage litigieux –. Elle est sise dans le prolongement du coude, bien en retrait de la voirie au côté de l'installation couverte, en manière telle qu'il peut être considéré que l'aire de parcage prévue pour les véhicules en cours de réparation, se trouve à l'arrière du front de bâtisse existant, conformément au GCU et aux indications contenues dans la

demande de permis. La partie adverse ne commet pas d'erreur lorsqu'elle situe le parking « à l'arrière du bâtiment » et le qualifie d'« invisible du domaine public ».

Par ailleurs, le projet ne prévoit pas le stationnement de véhicules usagés en dehors de cette aire de parcage et ne s'écarte donc pas du GCU, l'exiguïté de la zone telle qu'alléguée par le requérant étant sans incidence sur ce point. Le mémoire en intervention mentionne certes des véhicules « destinés à être réparés » garés sur la parcelle située face au projet, mais c'est à propos du constat d'huissier précité d'octobre 2014, qui est antérieur à la réalisation de l'aire de parcage litigieuse, précisément destinée à accueillir désormais les véhicules en cours de réparation.

Surabondamment, le requérant ne conteste pas que le but poursuivi par le GCU est de réduire l'impact visuel des aires de parcage. La palissade en bois projetée par le bénéficiaire du permis est de nature à réduire l'impact visuel du parking litigieux depuis la rue Chauhez et le sentier, à le rendre « invisible » depuis ces espaces publics.

La seconde branche du cinquième moyen n'est fondée en aucun de ses aspects.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
5 août 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