

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 251.981 du 28 octobre 2021

A. 229.365/XIII-8794

En cause :

1. SALEMBIER Jean-Luc,
2. TRUSSART Fabienne,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

la ville de Gembloux,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Gilles VANDERMEEREN, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

Parties intervenantes :

1. GOFFART Damien,
2. THIRY Mathilde,
3. LIBER Jean-Luc,
4. TRUSSART Joëlle,
ayant tous élu domicile chez
M^{es} Pierre MAIRESSE et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 octobre 2019, Jean-Luc Salembier et Fabienne Trussart demandent l'annulation de la décision du 8 août 2019 par laquelle le collège communal de la ville de Gembloux octroie à Damien Goffart et Mathilde Thiry un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale sur un bien situé rue de la Converterie à Grand-Leez et cadastré 6^{ème} division, section E, n° 234g.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 9 décembre 2019, Damien Goffart, Mathilde Thiry, Jean-Luc Liber et Joëlle Trussart ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 4 février 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenantes ont déposé un dernier mémoire, la partie adverse a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 7 septembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 octobre 2021.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Florence Cornez *loco* M^e Gilles Vandermeeren, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^{es} Donatien Bouilliez et Kyann Goossens, avocats, comparaisant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

1. Le 22 novembre 2012, le collège communal de la ville de Gembloux refuse d'accorder un certificat d'urbanisme n° 2 pour la construction d'une habitation unifamiliale et d'un car-port sur un bien situé rue de la Converterie à Grand-Leez et cadastré section E, n° 234g.

2. Le 21 janvier 2019, le ministre de l'Aménagement du territoire refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité par Damien Goffart et Mathilde Thiry pour la construction d'une habitation unifamiliale sur le bien précité.

Cet arrêté ministériel fait suite au recours administratif dirigé contre la décision de refus adoptée, le 2 août 2018, par le collège communal.

3. Le 4 avril 2019, Damien Goffart et Mathilde Thiry introduisent à nouveau une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale à cet endroit.

4. Le 17 avril 2019, il est accusé réception du dossier complet.

5. Le 24 avril 2019, le service communal des travaux émet un avis favorable.

6. Le 25 avril 2019, le service communal de l'aménagement du territoire donne un avis favorable.

7. Le 29 avril 2019, le service communal de l'énergie remet un avis favorable.

8. Du 6 au 20 mai 2019, une annonce de projet est organisée. A cette occasion, neuf réclamations sont déposées, dont celle des parties requérantes.

9. Le 14 mai 2019, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) émet un avis défavorable.

10. Le 18 juillet 2019, le fonctionnaire délégué transmet un avis défavorable.

11. Le 18 juillet 2019, le collège communal de la ville de Gembloux proroge de trente jours le délai pour prendre sa décision.

12. Le 8 août 2019, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie, ainsi que du principe de légitime confiance, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, elles exposent qu'à diverses reprises, l'autorité communale a considéré que la construction d'une habitation en arrière zone était contraire au bon aménagement des lieux. Elles déduisent en particulier de la décision du 2 août 2018 que le collège communal de Gembloux, après avoir constaté que les demandeurs de permis avaient étudié leur projet en vue de limiter son impact sur les propriétés voisines, a considéré que de pareils aménagements ne suffisaient pas à le rendre conforme au bon aménagement des lieux, eu égard à la situation de la parcelle concernée en arrière zone. Elles exposent que cette affirmation démontre que le projet n'est pas inscrit dans la trame parcellaire existante et qu'il remet en cause l'aménagement local du quartier dans lequel il s'insère.

Elles estiment que, par l'acte attaqué, le collège communal opère un revirement d'attitude quant à la conformité de l'implantation du projet litigieux en arrière zone par rapport au principe du bon aménagement des lieux. Elles critiquent le fait que ce revirement est uniquement justifié au regard des motifs repris dans l'arrêté ministériel du 21 janvier 2019, alors même qu'elles avaient dénoncé, à l'appui de leur réclamation, le caractère erroné des motifs repris dans cette décision.

Elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas aux éléments repris dans leur réclamation. Elles rappellent en particulier leur grief selon lequel le projet litigieux ne s'inscrit pas dans la continuité de la trame bâtie existante. Elles constatent que seul est repris à l'acte attaqué le troisième motif de l'arrêté ministériel du 21 janvier 2019 selon lequel « le projet s'inscrit dans la continuité du tissu bâti existant et, notamment de l'amorce opérée par l'habitation précitée située à droite de la parcelle; que l'implantation projetée emporte donc une urbanisation cohérente de la zone et une densification mesurée du bâti au cœur d'un

noyau déjà urbanisé ». Elles considèrent que ce motif est sans pertinence dès lors que le collège communal a considéré, à plusieurs reprises, que l'implantation d'une habitation à cet endroit n'était pas conforme au bon aménagement des lieux.

Elles soutiennent enfin que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que l'implantation du projet litigieux « s'inscrit dans la continuité du tissu bâti existant », et non en arrière zone.

Dans leur mémoire en réplique, elles s'étonnent que la partie adverse soutienne, dans son mémoire en réponse, que l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas à répondre spécifiquement à l'avis du fonctionnaire délégué au motif qu'il ne contredit pas son analyse selon laquelle le bâtiment projeté s'implante en arrière zone. Elles en déduisent que la partie adverse admet que le bien litigieux est située en zone de recul, en dehors de l'alignement formé par les habitations situées rue de la Converterie et de la rue du Saucy. Elles relèvent qu'en réponse au deuxième moyen, la partie adverse affirme que le front de bâtisse doit être apprécié en prenant en considération le sentier vicinal n° 75. Elles sont d'avis que ces développements sont de nature à démontrer le caractère équivoque, et donc inadéquat, de la motivation de l'acte attaqué, la partie adverse alléguant que le sentier vicinal n'a pas été pris en considération pour apprécier l'implantation du projet, tout en affirmant que le projet s'inscrit dans la continuité du tissu bâti existant formé le long de ce sentier. S'appuyant sur divers extraits de l'acte attaqué, elles affirment qu'il est encore plus difficile de comprendre pourquoi l'auteur de l'acte attaqué a considéré que le projet pouvait être autorisé le long d'un sentier vicinal trop étroit et insuffisamment équipé, alors que sa ligne de conduite, exprimée en 2012 et rappelée en 2018, est de structurer l'habitat par rapport aux voiries existantes et suffisamment équipées en eau et en électricité.

Dans leur dernier mémoire, elles réitèrent leur point de vue selon lequel il ne peut être affirmé que le projet s'implante dans la continuité du tissu bâti existant alors que, par le passé, il a été relevé que ce bien se situait en recul important par rapport à la voirie. Elles insistent sur le fait qu'aucune habitation n'a été implantée en fonction du sentier vicinal, toutes les constructions ayant été jusqu'ici organisées par rapport aux voiries carrossables. Elles déduisent enfin de l'avis du fonctionnaire délégué que le projet ne pourrait être considéré comme s'inscrivant dans une trame bâtie que si le sentier est aménagé en voirie carrossable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Dans une seconde branche, elles soutiennent que la motivation de l'acte attaqué, qui se réfère à l'arrêté ministériel du 21 janvier 2019, ne répond pas de manière adéquate au grief, exposé dans leur réclamation, pris de la présence d'une

zone de parcage en intérieur d'îlot. Elles font valoir à cet égard que la zone de parcage se trouvera à quelques mètres à peine du pignon gauche de l'habitation de la seconde partie requérante et de son jardin. Elles font grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas tenir compte du fait, pourtant exposé dans leur réclamation, qu'outre un bureau et une buanderie, les chambres sises à l'étage de cette habitation ainsi qu'une partie du jardin donneront directement sur l'aire de parcage litigieuse. Elles contestent également l'absence de prise en considération du fait que les véhicules passeront à moins de cinq mètres du mur pignon de son habitation, soit près de son salon.

Elles rappellent leurs critiques quant à l'absence d'intégration du projet litigieux par rapport au cadre bâti environnant et la réponse y apportée dans l'acte attaqué. Elles soutiennent que l'autorité ne répond pas aux critiques et soutiennent que le projet présente une volumétrie hors de proportion par rapport à celle des habitations environnantes, que l'architecture proposée est sans lien avec le cadre local, principalement en ce qui concerne l'utilisation d'une double toiture à deux versants, et que le projet ne rencontre pas les motifs de refus exprimés dans l'arrêté ministériel du 21 janvier 2019.

Dans leur dernier mémoire, elles estiment qu'aucun élément ne permet de considérer que l'auteur de l'acte attaqué a entendu se rallier aux explications formulées par les demandeurs de permis, quand bien même celles-ci sont reprises dans l'*instrumentum* du permis octroyé. Selon elles, la simple affirmation, suivant laquelle le choix architectural adopté par le demandeur a vocation de limiter l'impact de la volumétrie sur les parcelles voisines, ne démontre pas que, d'un point de vue esthétique, ce choix architectural s'intègre dans le cadre bâti.

IV.2. Examen

A. Sur la première branche

1.1 Dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, une autorité administrative peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment, en application d'une même réglementation, sur deux projets identiques ou similaires.

La motivation en la forme de l'acte attaqué doit cependant permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, opère un tel revirement.

1.2 En l'espèce, le collège communal de Gembloux a, le 22 novembre 2012, refusé d'accorder un certificat d'urbanisme n° 2 pour la construction d'une habitation unifamiliale et d'un car-port sur le bien litigieux, en affirmant que l'aménagement d'un lot de fond ne participe pas à un bon aménagement des lieux et qu'il convient de structurer l'habitat par rapport aux voiries existantes et suffisamment équipées.

Le 2 août 2018, le collège communal a également refusé l'octroi d'un permis d'urbanisme visant la construction d'une habitation unifamiliale sur la même parcelle, en s'appuyant notamment sur les motifs suivants :

« [...] »

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte rural caractérisé par des habitations implantées principalement à l'alignement; que le bâtiment faisant l'objet de la demande s'implante avec un recul important par rapport à la voirie et au niveau de la zone de cours et jardins de la parcelle voisine; que cette implantation résulte de la configuration du terrain;

Considérant que les demandeurs apportent des arguments urbanistiques pour justifier l'implantation de l'habitation; qu'en effet, il est relevé que l'implantation proposée s'appuie sur les contraintes de la parcelle qui se développe en arrière zone;

Considérant de fait que le projet cherche à s'aligner avec les habitations sises au n°8 de la rue de la Converterie et au n° 31 de la rue du Saucy tout en limitant l'impact du projet pour les habitations sises dans la boucle de la rue du Saucy; qu'en effet, la zone d'implantation a été étudiée de telle sorte à planter le bâtiment dans le prolongement des volumes secondaires de ces habitations de la rue du Saucy;

Considérant en revanche que le fait d'avoir implanté le projet dans l'alignement précité induit une implantation à proximité immédiate du sentier vicinal (+/- 2 mètres en son point le plus proche); qu'une telle proximité induira indéniablement un sentiment de massivité du projet pour les personnes empruntant le sentier;

Considérant que les arguments avancés par les demandeurs pour justifier l'implantation sont pertinents d'un point de vue urbanistique; qu'en revanche, il convient de rappeler que la parcelle se développe en arrière zone;

Considérant de fait que comme mis en évidence précédemment, la parcelle s'inscrit en cœur d'îlot et n'est accessible que via une bande de terrain de +/- 3,5 mètres de largeur sur une longueur de +/- 25 mètres le long du sentier vicinal;

Considérant que cette configuration est considérée comme étant un lot de fond par le Fonctionnaire délégué ainsi que par la Région wallonne étant donné que l'habitation n'est pas en relation directe avec la voirie de desserte;

Considérant que la question du lot de fond a été mise en évidence dans le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité en 2012 et qui avait fait l'objet d'un avis défavorable de la ville et du Fonctionnaire délégué en date du 22 novembre 2012; [...] ».

1.3 Il ressort de ces deux actes que le collège communal s'est opposé à la construction d'une maison unifamiliale sur la parcelle litigieuse dès lors qu'elle est implantée en arrière zone, sans être en relation directe avec la voirie de desserte.

1.4. Par l'acte attaqué, son auteur admet finalement la construction d'une maison unifamiliale sur la parcelle concernée.

Une telle prise de position constitue bien un revirement d'attitude sur la question spécifique de l'implantation en arrière zone, étant entendu que l'entrée en vigueur du Code du développement territorial (CoDT) n'emporte pas de modification quant aux règles applicables pour les projets situés en arrière zone.

1.5 L'auteur de l'acte attaqué expose comme suit les raisons pour lesquelles l'implantation en arrière zone lui apparaît dorénavant admissible :

« [...]

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte rural caractérisé par des habitations implantées principalement à l'alignement; que le bâtiment faisant l'objet de la demande s'implante avec un recul par rapport à la voirie et au niveau de la zone de cours et jardins de la parcelle voisine; que cette implantation résulte de la configuration du terrain;

Considérant que les demandeurs apportent des arguments urbanistiques pour justifier l'implantation de l'habitation; qu'en effet, il est relevé que l'implantation proposée s'appuie sur les contraintes de la parcelle qui se développe en arrière zone;

Considérant de fait que le projet cherche à s'aligner avec les habitations sises au n° 8 de la rue de Converterie et au n° 31 de la rue du Saucy tout en limitant l'impact du projet pour les habitations sises dans la boucle de la rue du Saucy; qu'en effet, la zone d'implantation a été étudiée de telle sorte à implanter le bâtiment dans le prolongement des volumes secondaires de ces habitations de la rue du Saucy;

Considérant dès lors qu'il apparaît que le projet a été étudié de telle sorte qu'il minimise son impact pour les propriétés voisines;

Considérant qu'il convient également de rappeler que l'arrêté ministériel daté du 21 janvier 2019 relevait ce qui suit par rapport à l'implantation de l'habitation :

“ Considérant quant à l'implantation, comme l'indique la Commission dans son avis, que l'autorité de recours estime que le projet s'inscrit dans la continuité du tissu bâti existant et, notamment de l'amorce opérée par l'habitation précitée située à droite de la parcelle; que l'implantation projetée emporte donc une urbanisation cohérente de la zone et une densification mesurée du bâti au cœur d'un noyau déjà urbanisé;

Considérant quant à l'accès, que cette parcelle inscrite en cœur d'îlot n'est accessible que par une étroite bande de terrain de +/- 3,50 m de largeur et ce sur une longueur de plus de 30,00 m le long du sentier vicinal;

[...]”

Considérant que le Collège communal partage l'analyse formulée par le Ministre dans le cadre du recours par rapport à l'implantation du projet; [...] ».

1.6 Cette motivation permet de comprendre à suffisance pour quelles raisons le collège communal a estimé pouvoir, en opportunité, se départir de sa position antérieure quant à l'implantation d'un projet sur la parcelle concernée. S'appuyant sur l'analyse opérée par le ministre et la commission d'avis sur les recours relativement à une demande de permis antérieure, l'auteur de l'acte attaqué estime que le projet litigieux s'inscrit en continuité du tissu bâti existant, notamment au regard de l'amorce opérée par l'habitation nouvelle voisine de la seconde requérante.

Il n'est pas rapporté que cette appréciation nouvelle serait déraisonnable. En effet, il n'est pas manifestement inadmissible de prendre en compte ces nouveaux éléments pour procéder à une analyse ajustée sur la question de l'implantation en arrière zone. Il n'est pas soutenu non plus que cette appréciation repose sur une erreur de fait.

Partant, le grief pris du revirement d'attitude injustifié de l'auteur de l'acte attaqué n'est pas fondé.

2.1 La motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique ou d'annonce de projet. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique ou de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

2.2. En l'espèce, la réclamation des parties requérantes du 20 mai 2019, déposée lors de l'annonce de projet, reprenait notamment l'argumentaire suivant :

« [...] »

39. Dans le cadre de la nouvelle demande de permis, les demandeurs se font fort de souligner que Monsieur le Ministre a estimé que l'implantation du projet était acceptable.

Dans sa décision de janvier dernier, l'autorité de recours considère que l'implantation serait acceptable pour les motifs suivants :

- Premier motif : “la zone du projet est moins importante et a été recentrée sur la parcelle de manière à réduire l’impact de la construction sur les habitations voisines” par rapport au projet présenté en 2012, lors de la demande de certificat d’urbanisme n° 2 :

40. Contrairement à ce qu’estime l’autorité de recours, le simple fait d’avoir diminué la profondeur de la zone d’implantation ainsi que d’avoir recentré le projet sur la parcelle n’enlève rien au motif principal sur lequel repose le refus de certificat d’urbanisme n° 2, à savoir que la parcelle litigieuse s’inscrit sur un lot de fond, lequel n’a pas vocation à être aménagé, au vu du principe du bon aménagement des lieux.

Par ailleurs, il convient de souligner qu’en recentrant le projet litigieux sur la parcelle, celui-ci est de nature à porter atteinte à un nombre plus important de propriétés riveraines, dont celle des réclamants.

Ainsi, par son implantation, le projet se retrouvera au cœur d’un îlot entouré d’habitations. Comme exposé ci-dessous, cette situation est, par elle-même, de nature à porter atteinte au cadre environnant.

- Deuxième motif : “[...] dans l’intervalle une habitation a été implantée de manière similaire sur la parcelle contiguë à celle du projet (n° 8 de la rue de la Converterie)”

41. À ce sujet, il ne peut être soutenu que la construction de l’habitation sise au n° 8 de la rue de la Converterie aurait pour effet de rendre l’aménagement de la parcelle litigieuse conforme au bon aménagement des lieux.

En effet, indépendamment de la construction de l’habitation de Madame Trussart, le terrain concerné par le projet demeure un lot de fond entouré par des habitations existantes.

Cette situation s’est par ailleurs renforcée depuis la construction de l’habitation du n° 8 de la rue de la Converterie dès lors que l’aménagement de la parcelle litigieuse est dorénavant susceptible de porter atteinte à la qualité de vie des occupants de cette nouvelle habitation, en sus de celle des riverains préexistants.

Par ailleurs, il convient de relever que l’autorité de recours commet une erreur manifeste d’appréciation en considérant que l’habitation sise au n° 8 de la rue de la Converterie a été implantée de manière similaire à celle du projet litigieux.

En effet, il convient de rappeler que la construction de cette habitation a été une première fois refusée au motif que son implantation n’était pas conforme au bon aménagement des lieux.

Ainsi, par la décision du 25 juin 2015, le Collège communal de Gembloux avait considéré que le permis d’urbanisme ne pouvait pas être octroyé au motif que :

- “le projet s’implante en arrière zone déstructurant complètement la zone bâtie”;
- “tenant compte de la situation existante, le projet compromet la destination de la zone et son caractère architectural”.

Il s’ensuit que pour pouvoir être autorisée, l’habitation de Madame Trussart a dû être rapprochée de la voirie, soit la rue de la Converterie, de sorte que celle-ci est désormais :

- située dans le prolongement d’une trame bâtie,
- en relation directe avec la voirie.

L'implantation du projet litigieux et celle de l'habitation de Madame Trussart ne sont donc pas comparables puisqu'il :

- ne s'intègre pas à la trame bâtie locale;
- n'est pas en lien direct avec la voirie,
- se situe en arrière zone.

L'autorité de recours a donc commis une erreur manifeste dans son appréciation de l'implantation du projet.

Elle ne peut donc pas être suivie.

- Troisième motif : “le projet s'inscrit dans la continuité du tissu bâti existant et, notamment de l'amorce opérée par l'habitation précitée située à droite de la parcelle; que l'implantation projetée emporte donc une urbanisation cohérente de la zone et une densification mesurée du bâti au cœur d'un noyau déjà urbanisé”

42. Ce motif est également erroné.

Comme exposé ci-dessus, le projet ne s'inscrit pas dans la continuité de la trame bâtie existante.

L'implantation de toutes les constructions existantes a été appréciée par rapport aux voiries de dessertes, soit la rue de la Converterie et la rue du Saucy.

Or, le projet litigieux ne présente aucun lien direct avec ces voiries.

Ce dernier ne respecte aucunement la trame bâtie existante dès lors qu'il s'implante derrière les habitations de la rue de la Converterie et de la rue du Saucy.

En réalité, l'autorité de recours consacre l'interprétation soutenue par les demandeurs de permis suivant laquelle le projet litigieux “compléterait la trame bâtie le long du sentier vicinal n° 75”.

Pourtant, comme exposé ci-dessus, le sentier vicinal ne constitue en rien une voirie de desserte pouvant servir de référence dans la constitution de la trame bâtie.

Ce sentier d'une largeur d'environ 1,20 mètres est un chemin de terre qui est exclusivement réservé à la mobilité douce.

Partant, il ne dessert aucune habitation.

Suggérer qu'il puisse constituer une voirie sur laquelle s'alignent les habitations environnantes constitue une erreur manifeste dans l'appréciation du cadre bâti environnant dans lequel s'insère le projet litigieux.

Au vu de ce qui précède, il convient de constater que l'autorité de recours n'a pas correctement apprécié l'implantation du projet litigieux.

En outre, cette appréciation est en porte-à-faux de celle des différentes autorités qui ont été appelées à se prononcer sur l'urbanisation des lieux depuis 2012.

Pour ces motifs, il n'y a pas lieu de suivre l'autorité de recours, la Ville de Gembloux conservant, à cet égard, une parfaite autonomie dans l'exercice de son appréciation du bon aménagement des lieux ».

2.3 Comme déjà relevé, les motifs précités de l'acte attaqué exposent à suffisance les raisons pour lesquelles son auteur a finalement admis un projet urbanistique en arrière zone.

Ces motifs suffisent également à répondre aux griefs exposés dans la réclamation du 20 mai 2019 quant aux trois motifs contestés de l'arrêté ministériel du 21 janvier 2019.

2.4 Sur l'argument selon lequel l'implantation recentrée du projet sur la parcelle serait de nature à porter atteinte à un nombre plus important de propriétés voisines, l'auteur de l'acte attaqué indique que, par rapport au projet précédent, quatre grandes lucarnes ont été supprimées. Il reproduit également les justifications jointes à la demande de permis qui exposent les avantages de l'implantation retenue par rapport aux inconvénients corrélatifs pour le voisinage. Une telle motivation est suffisante.

Par ailleurs, il n'est pas soutenu que ces motifs reposeraient sur une erreur de fait et il n'est pas démontré qu'une telle appréciation serait dénuée de toute raison.

2.5 Sur l'argument selon lequel une erreur manifeste d'appréciation a été commise par l'auteur de l'acte attaqué lorsqu'il considère que l'habitation sise rue de la Converterie, 8, est implantée de manière similaire à celle du projet litigieux, il n'est pas inexact en fait de soutenir qu'une habitation s'est implantée depuis lors sur la parcelle contiguë au projet. Vu le contexte bâti existant, l'auteur de l'acte attaqué a pu raisonnablement estimer que l'implantation de cette construction voisine était « similaire » à celle du projet ou s'inscrivait en continuité du tissu bâti existant, notamment compte tenu de l'amorce opérée par cette habitation. Pour le surplus, les griefs des parties requérantes quant à l'implantation du projet visent la possibilité d'autoriser un projet sur une parcelle en arrière fond et non pas la question de l'implantation particulière du projet sur la parcelle concernée.

2.6 Les autres arguments de la réclamation n'appelaient pas de motivation spécifique de la part de l'auteur de l'acte attaqué, dès lors qu'ils consistaient à rappeler, en tout ou en partie, ceux déjà mentionnés précédemment.

3. Par ailleurs, l'acte attaqué comporte également les motifs suivants :

« [...] »

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur la construction d'une habitation unifamiliale implantée en ordre isolé le long du sentier communal n° 75 qui relie la rue de la Converterie à la rue du Saucy;

[...]

Considérant le rapport des actes et travaux projetés joint au dossier et libellé comme suit :

[...]

Le projet s'appuie sur les différentes contraintes liées au site, à savoir le caractère reculé du terrain mais disposant d'un accès à la voirie et longé sur toute sa longueur par le sentier vicinal n° 75 pour s'intégrer dans le contexte bâti et non bâti existant. Il repose aussi sur les différentes remarques émises dans les différentes décisions délivrées dans le cadre des demandes antérieures

[...]

Considérant les justifications apportées par les demandeurs aux différents écarts sollicités et libellés comme suit :

[...]

Par ailleurs, compte tenu de ses caractéristiques, le projet contribuera à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis existant à cet endroit. Il permet en effet de combler l'urbanisation existante le long du sentier n° 75 en remplissant la tramée restée ouverte entre la rue de la Converterie et la rue du Saucy et s'implante de telle manière à réduire au maximum son impact sur les habitations voisines (voy. le cadre 6 de la présente annexe);

[...] ».

Cette motivation fait apparaître que son auteur a une correcte perception des spécificités du sentier vicinal n° 75, ceci au regard du projet litigieux et de son cadre environnant.

4. Enfin, dans son avis du 26 juin 2019, le fonctionnaire délégué indiquait ce qui suit :

« à défaut de modifier les dimensions du sentier de telle sorte qu'il relève d'une voirie, que celle-ci soit d'usage public et ait fait l'objet des procédures liées à l'ouverture et la modification de la voirie communale, la parcelle sera toujours considérée comme située en arrière zone ».

Aucune motivation spécifique en réponse à ce motif de l'avis n'était requise dès lors que le fonctionnaire délégué et l'autorité délivrante s'accordent pour considérer que le projet litigieux s'inscrit en arrière zone. La divergence de leur appréciation réside ailleurs, s'agissant de l'admissibilité du projet au regard du contexte bâti, ce sur quoi l'auteur de l'acte attaqué s'explique à suffisance.

5. En conséquence, la première branche du premier moyen n'est pas fondée.

B. Sur la seconde branche

1.1 Les parties requérantes exposaient ce qui suit dans leur réclamation, quant à la présence d'une zone de parcage en intérieur d'îlot :

« *Atteinte à la tranquillité des habitations voisines et de leur zone de cours et jardins :

44. Tout d'abord, il convient de constater que la venelle de 30 mètres de long projetée enclavera l'habitation de Madame Trussart.

[...]

Par ailleurs, la venelle projetée sera située à 1,7 mètre du pignon gauche de son habitation. Il est à noter que cette situation découle directement de l'exigence qui a été faite à Madame Trussart de construire son habitation en lien avec le front de voirie existant (cf. *supra*).

En raison de cette proximité, tout passage de véhicule sur cette venelle ne pourra avoir lieu sans porter atteinte à la tranquillité du cadre bâti environnant.

Il en est de même du stationnement projeté, l'aire de parcage étant prévue à la limite de propriété, soit à quelques mètres à peine du pignon gauche de l'habitation de Madame Trussart et de son jardin.

Or, il est de notoriété publique que les zones de cours et jardins sont principalement destinées au calme et à la tranquillité.

Cette appréciation des intérieurs d'îlot suivant laquelle les zones arrière de cours et jardins sont normalement dévolues au repos et à la détente est constante dans le chef de l'autorité administrative.

En prévoyant une venelle d'accès pour la circulation de véhicules à moteur ainsi qu'une zone de parcage à l'air libre à proximité immédiate de l'habitation des réclamants et des zones de jardins des habitations de la rue du Saucy, le projet va incontestablement générer des nuisances qui ne sont pas conformes à ce que l'on est en droit d'attendre en intérieur d'îlot (bruit de moteur, charrois, claquements de porte...).

De même, les réclamants dénoncent l'atteinte qui sera portée au caractère verdurisé des lieux, la réalisation d'une zone d'accès et de parcage allant à l'encontre de la préservation des espaces verts en intérieur d'îlot; [...]

1.2 L'acte attaqué comporte la motivation qui suit :

« [...]

Considérant qu'il convient également de rappeler que l'arrêté ministériel daté du 21 janvier 2019 relevait ce qui suit par rapport à l'implantation de l'habitation :

“ [...]

Considérant que, comme l'indiquent les conseils des demandeurs dans leur note complémentaire déposée en date du 21 novembre 2018, que la parcelle voisine récemment urbanisée (n° 8) ne sera pas impactée par les nuisances inévitables dues au passage des véhicules; qu'en effet, le projet vise une habitation unifamiliale et entraînera donc un charroi très limité; que le chemin d'accès donne principalement sur le pignon gauche de l'habitation voisine

(bureau et chaufferie) et ne borde donc aucune pièce de vie; qu'il existe déjà un dispositif permettant d'isoler le chemin d'accès de la propriété voisine; que le projet prévoit la plantation d'une haie conforme au guide communal d'urbanisme le long de la zone de stationnement; que, par ailleurs, le Collège communal a lui-même estimé dans sa décision de 1^{ère} instance que les remarques relatives aux nuisances sonores qui pourraient être générées par le projet ne sont pas pertinentes;

Considérant, par ailleurs, que le Conseil d'Etat considère de manière constante (arrêt Antoniou, n° 225.613 du 26 novembre 2013) que 'En tout état de cause, il doit être admis qu'en zone urbanisée, les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs proches voisins sur leurs biens ou une perte d'ensoleillement dans leurs jardins contigus; qu'il s'agit là d'inconvénients normaux de voisinage';

Considérant qu'au regard de ce qui précède, l'autorité de recours estime que les nuisances par le projet sont très faibles et acceptables en zone urbanisée";

[...]

Considérant que les remarques relatives aux nuisances sonores générées par le projet ne sont pas pertinentes; qu'en effet, l'inscription d'une habitation supplémentaire en cœur de village n'est pas de nature à générer des nuisances sonores dans le cadre d'une utilisation normale;

Considérant la réclamation relative au fait que si le projet venait à être réalisé, il y aurait un risque d'enclaver l'habitation sise au numéro 8 de la rue de la Converterie;

Considérant qu'il convient de s'étonner de cette remarque étant donné que les demandeurs de permis ne semblent avoir concédé aucune servitude de passage sur la parcelle au profit du réclamant; que par conséquent, cette objection ne peut être suivie d'autant plus qu'une palissade en bois est déjà présente sur la limite de propriété;

[...]

Autres remarques

Considérant que le plan des aménagements paysagers repris dans le dossier devra être mis en œuvre dans l'année qui suit l'achèvement des travaux;
[...] ».

1.3 Cette motivation permet de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles son auteur a estimé que la zone de parage en intérieur d'îlot était admissible. L'autorité ne nie pas l'existence de nuisances sonores engendrées par le charroi mais elle en tempère l'importance au regard de la nature du projet litigieux. Elle explicite les aménagements paysagers prévus au projet afin de réduire l'impact de la zone de parage pour le voisinage. Elle estime que ces nuisances restent des inconvénients normaux de voisinage. Elle prend également en compte la situation particulière de l'habitation de la seconde partie requérante.

2.1 Les parties requérantes exposaient ce qui suit dans leur réclamation, quant à l'emplacement de certaines pièces de la seconde partie requérante par rapport au projet litigieux :

« [...]

46. Selon les réclamants, cette motivation témoigne, derechef, d'une erreur manifeste d'appréciation de l'autorité de recours.

Tout d'abord, il convient d'avoir à l'esprit qu'il est communément admis que les arrières zones sont destinées, en priorité, à être utilisées comme zone de cours et jardins.

L'implantation d'un chemin d'accès et d'une zone de stationnement en arrière zone est donc contraire au bon aménagement des lieux.

Le simple fait que le projet constitue une habitation unifamiliale qui générerait un charroi limité ne change rien à ce constat.

Même en nombre réduit, la présence de véhicules derrière les habitations environnantes et à proximité immédiate de celles-ci porte manifestement atteinte à la qualité de vie des riverains.

[...]

48. Par ailleurs, il est inexact d'affirmer que seuls un bureau et une "chaufferie" seront impactés.

Au vu de la situation, du tracé du chemin litigieux coupant la parcelle de Madame Trussart et de la proximité de la zone de stationnement projetée, c'est l'ensemble de son habitation qui sera impactée.

Au demeurant, l'autorité de recours ne prend manifestement pas en compte les chambres situées aux étages de l'habitation qui donnent sur ce chemin d'accès.

De même, l'autorité de recours commet une erreur en estimant qu'un bureau n'est pas une pièce de vie !

Enfin, les nuisances engendrées par ce chemin et la zone de stationnement ne se résument pas à des nuisances sonores, lesquelles ne seront, au demeurant, en rien limitées par la plantation d'une haie.

[...]

* L'impact sur le paysage :

50. Le projet litigieux consiste en la construction d'une habitation de type R+1 à l'aspect massif et atypique composé d'un volume doté de deux toitures à double versants, dont le faîte est perpendiculaire à la façade principale.

[...]

Cette volumétrie est hors de proportion avec les habitations environnantes lesquelles sont, en règle générale, de dimension beaucoup plus réduite.

En outre, ce gabarit ne peut être accepté en arrière zone. En effet, dès lors que cette parcelle n'a pas vocation à être construite, il ne pourrait être accepté qu'une habitation d'une aussi grande ampleur puisse être érigée.

Par ailleurs, l'architecture proposée est sans lien avec le cadre local qui est principalement composé d'habitations et de fermes à toiture unique (et non double), à double versant et dont le faîte est parallèle à la façade principale.

L'utilisation du principe dit du "double pignons" et l'orientation perpendiculaire du faîte de la toiture par rapport à la façade principale ne se retrouvent pas dans le cadre bâti environnant.

Une simple comparaison de la construction projetée avec les habitations sises rue du Saucy démontre son absence totale d'intégration au cadre environnant.

[...]

Il ne pourrait donc être soutenu que le projet, de par sa volumétrie et son caractère architectural, est conforme au cadre bâti !

Plutôt que de présenter un projet le plus discret possible, les demandeurs de permis proposent une construction à l'aspect massif et à la configuration (double pignon) qui est sans lien avec le contexte local.

Ainsi, depuis le sentier vicinal et les jardins environnant, le projet présente une architecture peu heureuse donnant l'impression d'être face à deux maisons collées l'une contre l'autre.

Ce volume de ton rouge brun, d'aspect quasi monolithique sera d'autant plus une atteinte au paysage que les demandeurs de permis entendent supprimer la rangée de sapins située le long du sentier vicinal.

Le Collège communal de Gembloux n'aura donc guère d'autre choix que de considérer, une nouvelle fois, que le projet "induit indéniablement un sentiment de massivité (...) pour les personnes empruntant le sentier".

51. Force est également donc de constater que ce nouveau projet ne rencontre pas les griefs retenus par le Gouvernement wallon dans sa décision de refus du 21 janvier 2019 [laquelle] disposait que :

- "Le projet utilise des artifices architecturaux qui perturbent la lisibilité de la volumétrie du projet" : l'utilisation du principe dit du "double pignon" ne permet pas une lecture cohérente de l'habitation projetée.

Il en est de même du renversement fait entre les murs pignons et les murs gouttereaux, lesquels présentent une largeur supérieure au premier.

- "Le projet est atypique en ce qu'il présente trois élévations aveugles et une élévation SUD composée de larges baies". La situation demeure inchangée par rapport à la précédente demande de permis.
- "L'élévation SUD est composée de larges baies dont la surface excède toutes proportions". La situation demeure inchangée par rapport au premier projet.

A l'instar de l'autorité de recours, la Ville de Gembloux devra, par voie de conséquence, une nouvelle fois conclure que le projet ne contribue pas à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

52. En outre, les demandeurs de permis ne peuvent être suivis lorsqu'ils affirment que le projet améliorera la situation dès lors que, comme exposé ci-dessus, ceux-ci prévoient l'abattage des sapins sis le long du sentier vicinal.

En effet, contrairement à ce qu'ils affirment la végétation existante participe à l'aménité environnementale du site alors que la construction d'une maison

massive d'une importante hauteur contribue à ôter au lieu son caractère bucolique.

53. Cet effet d'écrasement existera également au niveau des habitations voisines dont celle des réclamants.

Ces derniers disposent de vues directes sur le lieu arrêté pour l'implantation du projet litigieux :

[...]

- L'habitation de Madame Trussart présente quatre ouvertures dont deux portes-fenêtres donnant directement vers la zone d'implantation du projet. Ainsi, la vue existante depuis le bureau (soit une pièce de vie) sera fortement impactée (pièce n° 7).
- L'habitation de Monsieur et Madame Salembier-Mathijs est également orientée vers la parcelle concernée par le projet litigieux. Ils subiront donc également un préjudice esthétique (en raison du caractère architectural peu abouti du projet).

Alors qu'ils pouvaient raisonnablement espérer pouvoir conserver une vue dégagée sur l'intérieur d'îlot (lequel exclu en principe toute construction) ou sur une végétation fournie (s'agissant des consorts [...]), en cas de réalisation du projet, les réclamants n'auront plus qu'une vue donnant vers une habitation au gabarit excessif se présentant comme deux habitations collées l'une à l'autre sans autre réflexion (usage du principe dit du "double pignon").

Il découle de ce qui précède que le projet nuit gravement au paysage dans lequel il s'inscrit.

[...] ».

2.2 Outre les considérants déjà reproduits, l'acte attaqué comporte également les motifs suivants quant à l'intégration du projet au regard du contexte bâti existant :

« [...]

Considérant les justifications apportées par les demandeurs aux différents écarts sollicités et libellés comme suit :

“ [...]

En outre, ce recul permet une bonne intégration du projet dans le contexte bâti et non bâti existant dès lors qu'il permet de ne pas créer un effet d'écrasement vis-à-vis du sentier vicinal (ce qui ne serait pas le cas sans écart au GCU) et qu'il s'aligne avec les volumes principaux des habitations voisines (alors que le front de bâtisse obligatoire tient compte de l'angle de l'annexe de l'habitation voisine de droite, cette annexe n'étant pourtant pas en relation directe avec le volume principal de cette habitation);

[...]

Le fond du jardin sera planté d'arbres renforçant l'écran visuel existant par rapport aux habitations de la rue Delvaux déjà largement protégées par la végétation haute et dense existante. De la sorte, cette grande baie sera peu (voire pas) visible depuis les habitations faisant face à cette dernière.

[...]”

[...]

Considérant de fait que le projet présente certaines caractéristiques typologiques en adéquation avec les caractéristiques typologiques du bâti traditionnel rural (volumétrie R+1, toitures à deux versants, ...);

[...]

Considérant que pour réduire le volume du projet, les demandeurs proposent de le couvrir avec 2 toitures à 2 versants qui se développent l’une à côté de l’autre plutôt qu’une toiture à 2 versants;

Considérant que la proposition formulée par les demandeurs permet effectivement de limiter l’impact volumétrique global du projet;

[...]

Considérant qu’il convient de relever que le guide communal d’urbanisme n’interdit pas d’avoir recours à une double toiture à 2 versants; que pour cette raison, le projet n’a pas été considéré comme étant en écart sur ce point;

[...]

Considérant qu’il convient de confirmer que la perception du paysage depuis les 3 habitations situées dans la courbe de la rue du Saucy va être modifiée par la mise en œuvre du présent projet;

Considérant néanmoins que comme relevé ci-avant, le gabarit et la typologie architecturale ont été revus afin de limiter l’impact du projet pour les voisins;

Considérant qu’il apparaît nécessaire de planter une haie composée d’essences régionales comme mentionnée sur le plan;

[...]

Considérant qu’en ce qui concerne la remarque portant sur le parti architectural, il convient de mettre en évidence que les demandeurs ont étudié le projet afin de limiter son impact pour le voisinage : qu’en outre, les écarts qui en découlent sont motivés et justifiés et ne portent pas atteinte aux objectifs du guide communal d’urbanisme;

[...] ».

2.3 Il ressort de ces motifs et des considérants déjà reproduits que l’auteur de l’acte attaqué a estimé que le projet était conforme au bon aménagement des lieux au regard des spécificités de sa volumétrie, de ses caractéristiques typologiques et du choix d’une double toiture à deux versants. L’autorité expose aussi que le projet a été revu architecturalement depuis le projet refusé par le ministre. Une telle motivation est adéquate. Elle répond à suffisance aux griefs exposés sur la compatibilité du projet avec le cadre environnant au regard de la volumétrie, des options architecturales du projet et de ses impacts. Elle justifie sa position favorable quant au choix d’une toiture à deux versants, contrairement à la position des réclamants et du fonctionnaire délégué dans son avis du 26 juin 2019,

ceci afin de limiter le volume global du projet. Cette appréciation n'est pas manifestement déraisonnable.

Par ailleurs, il n'est pas inexact en fait de considérer, comme l'expose l'auteur de l'acte attaqué faisant sienne l'analyse retenue dans l'arrêté ministériel du 21 janvier 2019, que « le chemin d'accès donne principalement sur le pignon gauche de l'habitation voisine (bureau et chaufferie) et ne borde donc aucune pièce de vie », cet extrait visant les pièces au rez-de-chaussée du bien de la seconde partie requérante, et non les pièces situées à l'étage ou son jardin. L'acte attaqué ne devait pas être plus précis quant à la détermination des diverses pièces et espaces de l'habitation de la seconde partie requérante par rapport au projet litigieux. Il n'est pas soutenu que le contenu du dossier administratif aurait induit en erreur l'autorité à cet égard et il ressort à suffisance des motifs à l'acte attaqué que son auteur a bien pris sa décision en connaissance de cause quant à la disposition du bien de la seconde partie requérante par rapport au projet litigieux.

3. En conséquence, la seconde branche du premier moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation du guide communal d'urbanisme (GCU) de la ville de Gembloux, de l'article D.IV.5 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, plus particulièrement, du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes observent que le bien concerné est repris en espace bâti rural ouvert au GCU de la ville de Gembloux. Elles constatent qu'à l'estime de l'autorité, le projet litigieux s'écarte du GCU sur quatre points. Elles relèvent que l'acte attaqué reproduit, sous le titre « Ecarts », la justification avancée par le demandeur de permis, mais elles considèrent qu'en l'absence d'indication explicite en ce sens, il ne peut être considéré que l'autorité partage ses arguments. En tout état de cause, elles estiment que les justifications avancées par le demandeur de permis ne rencontrent pas les conditions fixées par l'article D.IV.5 du CoDT.

Concernant le premier écart, relatif au front de bâtisse obligatoire évoqué au code 1311 du GCU, elles considèrent que l'espace public structurant le front de bâtisses est la rue de la Converterie et la rue du Saucy, et non pas le sentier vicinal n° 75. Elles soutiennent que le projet litigieux, en ce qu'il s'implante en arrière zone, est sans lien direct avec une voirie publique et porte manifestement atteinte à l'objectif qui est poursuivi par la disposition précitée. Elles estiment qu'en autorisant cet écart, l'auteur de l'acte attaqué viole l'article D.II.25 du CoDT dès lors que l'objectif qui guide la prescription concernée est compromis. Elles ajoutent qu'il ne ressort pas des termes du permis que l'autorité a vérifié que l'implantation litigieuse « contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Concernant le deuxième écart, relatif à l'emprise de bâtisse évoquée au code 1323 du GCU, elles considèrent que l'objectif de cette disposition est d'assurer la cohérence de l'urbanisation de cette zone, alors que le projet y porte manifestement atteinte. Elles sont d'avis qu'en implantant une habitation en plein centre de la parcelle, soit au cœur même de l'îlot formé par les jardins des habitations voisines, le projet porte atteinte au paysage bâti et non bâti. Elles s'appuient sur un extrait du GCU relatif à la structuration des espaces bâtis ruraux ouverts pour faire valoir que l'auteur de l'acte attaqué devait expliquer pourquoi la suppression d'un espace libre est de nature à concourir à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Concernant le troisième écart, relatif au rapport de proportion hauteur/largeur de certaines fenêtres qui est évoqué au code 6310 du GCU, elles indiquent que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas apprécié l'impact de cet écart sur la conservation, la gestion ou l'aménagement du paysage local.

Concernant le quatrième écart, portant sur la longueur du mur gouttereau qui est inférieure à la profondeur du mur pignon, elles critiquent le fait que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à leur réclamation.

Elles soutiennent encore que la motivation de cette décision ne permet pas de comprendre pourquoi le projet s'écarte des compositions des élévations autorisées dans les espaces bâtis ruraux ouverts. Elles sont d'avis que la composition du projet ne peut pas être considérée comme vernaculaire dès lors que, selon elle, il comporte un double pignon, trois élévations quasi-aveugles dénuées de toute symétrie, et une élévation sud composée de larges baies, dont la surface excède toutes proportions. Elles ajoutent que l'acte attaqué n'énonce aucune justification

qui permettrait de comprendre pourquoi le projet a été autorisé alors que sa composition n'est ni vernaculaire, ni réglée, ni rythmée, ni ordonnée.

Elles rappellent la portée de leur réclamation quant aux écarts sollicités. Elles font valoir qu'aucune réponse n'est apportée dans l'acte attaqué quant au grief dénonçant la méconnaissance du GCU en ce que le mur pignon n'est pas couronné par un triangle servant d'appui aux versants de toiture. Elles estiment à cet égard que l'acte attaqué comporte une erreur concernant sa motivation quant à la présence d'une double toiture à deux versants, dès lors que le GCU indique que les murs pignons doivent être couronnés d'un triangle (formé par une toiture à double versants) et non de deux triangles (formés par deux toitures à deux versants) et que la présence d'une double toiture à versants n'est pas reprise dans la liste des différentes toitures expressément autorisées en espace bâti rural ouvert.

Dans leur mémoire en réplique, elles reviennent sur la portée à donner à la notion d'espace public, en soutenant que l'appréciation de l'autorité, selon laquelle le sentier vicinal n° 75 devrait être pris en considération, est manifestement erronée dès lors que le front de bâtisse doit être apprécié par rapport à une même voirie. Elles soutiennent par ailleurs que le projet litigieux n'est pas en lien avec ce sentier, dans la mesure où il n'est pas desservi par celui-ci et en est physiquement séparé par une barrière et de la végétation. Elles estiment que la défense de la partie adverse est contradictoire si l'on compare les argumentations développées à l'occasion de la première branche du premier moyen et du deuxième moyen, dès lors qu'en fonction des besoins, l'autorité apprécie le projet comme étant en arrière zone (en dehors de la trame bâtie) ou dans une « hypothétique trame bâtie » située le long du sentier vicinal n° 75.

Dans leur dernier mémoire, elles maintiennent l'ensemble de leurs critiques qu'elles réitèrent.

V.2. Examen

1. L'article D.IV.5 du CoDT est libellé comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, 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 ».

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 dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ces prescriptions.

En l'espèce, le règlement communal d'urbanisme de la ville de Gembloux est devenu un guide communal d'urbanisme, en application de l'article D.III.12 du CoDT.

2. L'acte attaqué expose ce qui suit en ce qui concerne les écarts admis au GCU :

« [...] Considérant l'avis défavorable formulé par la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité en sa séance du 14 mai 2019;

Considérant qu'en réponse à cet avis défavorable, il convient de se référer au point relatif aux "écarts" ci-après;

Écarts

Considérant que l'article D.II.25 du Code du développement territorial dispose que "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 principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics".

Considérant que la demande consistant en la construction d'une habitation est conforme à la zone d'habitat à caractère rural; qu'il convient dès lors d'examiner la demande au regard des caractéristiques urbanistiques et architecturales du contexte;

Considérant que le projet induit 4 écarts aux objectifs du guide communal d'urbanisme;

Considérant les justifications apportées par les demandeurs aux différents écarts sollicités et libellés comme suit :

(...)

Le projet ne déroge ni au plan de secteur ni au guide régional d'urbanisme.

Le projet s'attache à respecter la plupart des points du guide communal d'urbanisme (anciennement règlement communal d'urbanisme). Il s'en écarte uniquement sur certains points; dans tous les cas, il ne compromet pas les objectifs d'urbanisme du guide (voy. ci-dessous).

Liste des écarts au Guide communal d'urbanisme.

1.(titre IV, chapitre I, section III, point 2, du guide communal d'urbanisme). De la détermination de l'emprise de bâtisse.

L'emprise de bâtisse à prédominance isolée n'est pas prévue dans le guide.

2. (titre IV, chapitre I, section III, du guide communal d'urbanisme). Détermination du front de bâtisse

La façade principale de l'habitation ne s'implante pas sur le front de bâtisse

3.(titre IV, chapitre IV, section III, point 2, du guide communal d'urbanisme). Rapport de proportion

Certaines baies ont un rapport hauteur/ largeur < 1 .

4. (titre IV, chapitre II, section I, point 1, du guide communal d'urbanisme). Des élévations

La largeur des murs pignons est $>$ à la longueur du mur gouttereau

Ecart 1 (emprise de bâtisse) :

Le projet implique une emprise de bâtisse à prédominance isolée alors que le guide communal d'urbanisme ne prévoit pas ce type d'emprise à cet endroit.

Comme indiqué dans le cadre 6 de la présente annexe, ce type d'emprise est rendu nécessaire par la configuration des lieux et permet en l'espèce de créer moins d'incidences sur les propriétés voisines.

En effet, une habitation implantée sur la limite latérale gauche de la parcelle, en mitoyenneté de l'habitation sise au n° 31 de la rue de Saucy, aurait impliqué des incidences plus importantes sur celle-ci, notamment en termes de pertes d'ensoleillement et de luminosité, de perte d'intimité, etc. Une telle implantation aurait également eu pour conséquence d'allonger le chemin d'accès au bâtiment, ce qui n'est pas souhaitable.

L'implantation d'une habitation isolée, centrée sur le terrain, permet également de dégager les vues depuis les jardins des deux habitations sises en vis-à-vis du projet, de l'autre côté du sentier vicinal.

Par ailleurs, compte tenu de ses caractéristiques, le projet contribuera à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis existant à cet endroit. Il permet en effet de combler l'urbanisation existante le long du sentier n° 75 en remplissant la tramée restée ouverte entre la rue de la Converterie et la rue du Saucy et s'implante de telle manière à réduire au maximum son impact sur les habitations voisines (voy. le cadre 6 de la présente annexe).

De la sorte, le projet n'est pas de nature à compromettre les objectifs du guide communal d'urbanisme de Gembloux, lesquels visent avant tout une urbanisation cohérente du quartier, ce qui est le cas en l'espèce, comme l'illustrent les schémas repris ci-avant.

L'implantation prévue, pour les raisons invoquées ci-dessus, permet également au projet de s'intégrer dans le contexte bâti existant.

Il y a également lieu de noter que la parcelle voisine de celle du projet, construite récemment, comporte également une habitation isolée. Il en est de même d'autres habitations implantées dans le voisinage proche du projet.

En outre, le surplus de la parcelle, en dehors du chemin d'accès, sera traité en jardin d'agrément et de nouvelles plantations seront réalisées de manière à réduire l'impact du projet sur les habitations voisines et afin d'améliorer l'esthétique des lieux.

Une telle implantation ne dénaturera dès lors pas le cadre bâti existant.

Écart 2 (front de bâtisse obligatoire)

Le front de bâtisse est déterminé par une droite tracée entre les angles des bâtiments voisins les plus proches de l'espace public.

Pour le projet, le front de bâtisse théorique se situerait en principe comme suit :

Le respect du front de bâtisse obligatoire aurait pour effet d'implanter la façade principale de l'habitation à 77 cm du sentier vicinal. Une telle implantation ne participerait cependant pas au bon aménagement des lieux (écrasement du chemin vicinal, voy. ci-dessous).

Compte tenu de cet élément, la façade principale se situe en recul par rapport au front de bâtisse, de sorte que l'habitation se trouve à 1,85 m du sentier vicinal.

Cet écart n'est pas de nature à compromettre les objectifs du GCU dès lors que le projet se situe sur l'alignement des volumes principaux des habitations voisines.

L'objectif de créer une urbanisation cohérente du quartier n'est donc pas compromis malgré cet écart.

En outre, ce recul permet une bonne intégration du projet dans le contexte bâti et non bâti existant dès lors qu'il permet de ne pas créer un effet d'écrasement vis-à-vis du sentier vicinal (ce qui ne serait pas le cas sans écart au GCU) et qu'il s'aligne avec les volumes principaux des habitations voisines (alors que le front de bâtisse obligatoire tient compte de l'angle de l'annexe de l'habitation voisine de droite, cette annexe n'étant pourtant pas en relation directe avec le volume principal de cette habitation).

Écart 3 (Rapport de proportion)

La baie en façade arrière au rez-de-chaussée présente un rapport hauteur/largeur < 1.

Les ouvertures sont traitées pour privilégier de larges baies vitrées orientées vers le jardin (au Sud) et des baies réduites en façades avant et latérales pour limiter les vues vers le voisinage tout en laissant la lumière pénétrer dans le bâtiment et offrir une ambiance lumineuse pluri-orientée.

Le fond du jardin sera planté d'arbres renforçant l'écran visuel existant par rapport aux habitations de la rue Delvaux déjà largement protégées par la végétation haute et dense existante. De la sorte, cette grande baie sera peu (voire pas) visible depuis les habitations faisant face à cette dernière,

Compte tenu de ce qui précède, le projet s'intégrera dans le contexte bâti et non bâti existant.

S'il s'écarte de cette indication du guide communal d'urbanisme, le projet n'est pas de nature à compromettre les objectifs de ce guide, d'autant plus que cet écart est limité puisque que les autres baies du projet, visibles depuis le domaine public, respectent le rapport de proportion indiqué par le guide communal d'urbanisme.

Cet écart concernant l'arrière du projet, il ne sera pas visible depuis le domaine public.

Écart 4 (Rapport mur pignon / mur gouttereau)

La largeur des murs pignons est > à la longueur du mur gouttereau

Dans une certaine mesure, il s'agit d'une interprétation, en effet, le projet a été étudié pour maximiser la compacité du bâtiment et se présente sous la forme d'une façade double pignon.

L'objectif est de permettre de limiter au maximum le gabarit du bâtiment (diminuer la hauteur sous corniche) tout en permettant d'orienter l'ensemble des chambres sur le jardin.

[Dans le cas d'une toiture classique à double versant, le niveau au faîte serait supérieur à celui du projet et entraînerait par conséquent un impact plus important sur les propriétés voisines.

Indépendamment, chaque pignon a une largeur inférieure à la longueur du mur gouttereau. Compte tenu de ce qui précède, le projet s'intégrera dans le contexte bâti et non bâti existant. S'il s'écarte de cette indication du guide communal d'urbanisme, le projet n'est pas de nature à compromettre les objectifs de ce guide.

(...)

[la plupart des considérants de l'acte attaqué déjà reproduits dans le cadre de l'examen du premier moyen sont omis]

Considérant que le Collège communal partage l'analyse formulée par le Ministre dans le cadre du recours par rapport à l'implantation du projet;

Considérant que pour les motifs précités, les écarts sollicités par rapport au front de bâtisse et à l'implantation en ordre isolé peuvent être acceptés;

Considérant qu'il convient ensuite de relever que le parti architectural a été étudié afin de générer le moins de vues vers les propriétés voisines;

Considérant de fait que le projet présente certaines caractéristiques typologiques en adéquation avec les caractéristiques typologiques du bâti traditionnel rural (volumétrie R+1, toitures à deux versants, ...);

Considérant qu'il convient également de relever que la typologie architecturale du projet a été simplifiée par rapport au projet précédent, notamment par la suppression des 4 grandes lucarnes initialement prévues;

Considérant que le projet présente un écart en ce qui concerne le rapport hauteur/largeur de la baie arrière de l'espace de vie; que cette ouverture à tendance horizontale est justifiée afin de maximiser les apports de lumière naturelle tout en permettant de larges vues vers le jardin;

Considérant en outre que cette baie se développe uniquement au rez-de-chaussée et n'induit aucune vue directe gênante pour les parcelles voisines;

Considérant que pour ces motifs, l'écart sollicité en ce qui concerne le rapport hauteur/largeur de la baie du séjour peut être accepté;

Considérant que le dernier écart sollicité concerne la longueur du mur gouttereau inférieure à la profondeur du mur pignon;

Considérant que cet écart découle en partie de la volonté des demandeurs de réduire le gabarit du projet afin de minimiser l'impact visuel pour les voisins ainsi que pour les personnes qui empruntent le sentier longeant la parcelle;

Considérant que pour réduire le volume du projet, les demandeurs proposent de le couvrir avec 2 toitures à 2 versants qui se développent l'une à côté de l'autre plutôt qu'une toiture à 2 versants;

Considérant que la proposition formulée par les demandeurs permet effectivement de limiter l'impact volumétrique global du projet; que dès lors, l'écart sollicité peut être accepté;

Considérant que pour les motifs précités, il apparaît que les 4 écarts sollicités au guide communal d'urbanisme sont justifiés et peuvent être acceptés;

[...]

Considérant que le Collège communal ne partage pas les arguments avancés par le Fonctionnaire délégué dans son avis défavorable;

Considérant de fait que le Collège communal se rallie pleinement aux éléments avancés dans l'arrêté ministériel du 21 janvier 2019 en ce qui concerne le caractère constructible de la parcelle dont question (voir ci-avant);

Considérant qu'en ce qui concerne la remarque portant sur le parti architectural, il convient de mettre en évidence que les demandeurs ont étudiés le projet afin de limiter son impact pour le voisinage; qu'en outre, les écarts qui en découlent sont motivés et justifiés et ne portent pas atteinte aux objectifs du guide communal d'urbanisme ».

3. Contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, il ressort clairement des motifs de l'acte attaqué que son auteur fait sienne la justification des écarts exposée par les demandeurs de permis, qu'il reproduit dans une large mesure dans sa décision. En effet, il précise qu'en réponse à l'avis défavorable du 14 mai 2019 de la CCATM, il « convient de se référer au point relatif aux écarts ci-après », s'agissant de la justification précitée. Ensuite, l'auteur de l'acte attaqué indique pouvoir accepter « les écarts sollicités par rapport au front de bâtisse et à l'implantation en ordre isolé [...] pour les motifs précités », lesquels ne se limitent pas expressément à l'extrait de l'arrêté ministériel du 21 janvier 2019 mais visent aussi la justification précitée. L'auteur de l'acte attaqué explicite encore, en conclusion du titre « Écarts », que « pour les motifs précités, il apparaît que les 4 écarts sollicités au guide communal d'urbanisme sont justifiés et peuvent être acceptés », ce qui ne peut être raisonnablement interprété comme excluant la justification des demandeurs de permis. Enfin, il conclut la motivation de l'acte

attaqué en exposant que « les écarts qui en découlent sont motivés et justifiés et ne portent pas atteinte aux objectifs du guide communal d'urbanisme ».

4. Concernant le premier écart admis, relatif aux recommandations en termes de front de bâtisse, il n'est pas contesté que le projet litigieux s'implante en espace bâti rural ouvert, auquel s'applique le code 1311 du GCU, pour lequel est prévu ce qui suit :

« Le Collège des Bourgmestre et Echevins fixe le front de bâtisse en s'appuyant sur les dispositions suivantes : le front de bâtisse est déterminé par une ligne droite tracée entre les angles des bâtiments voisins les plus proches de l'espace public. En l'absence de bâtiments, le front de bâtisse sera déterminé en fonction des contraintes techniques et urbanistiques tels que bornes, murs de séparation, clôtures, haies, talus..., situées à proximité immédiate du domaine public. L'emprise de recul imposée sera traitée en qualité d'abord ».

En outre, le GCU indique que pour les parcelles enclavées, le front de bâtisse et la profondeur d'emprise de construction seront déterminés par le collège des bourgmestre et échevins, en fonction de la spécificité topographique.

L'auteur de l'acte attaqué fait sienne l'analyse reprise dans la justification des écarts établie dans la demande de permis, selon laquelle les objectifs du GCU « visent avant tout une urbanisation cohérente du quartier ».

Les parties requérantes restent en défaut de démontrer qu'en faisant ressortir cet objectif principal du GCU, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, les motifs de l'acte attaqué font apparaître à suffisance que son auteur a apprécié en quoi, conformément à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT, le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis. Il expose en effet le contexte urbanistique du projet litigieux. Il constate ensuite que l'écart permet d'éviter un effet d'écrasement par rapport au sentier vicinal n° 75 et d'assurer une meilleure intégration du projet dans le contexte bâti existant dès lors que le front de bâtisse retenu tient compte de celui des volumes principaux des bâtiments voisins. Il estime que le projet s'intègre dans le contexte bâti existant, notamment en raison de l'amorce créée par la construction de l'habitation de la seconde partie requérante.

Il n'est pas démontré que de tels motifs sont inexacts en fait ou constitutifs d'une erreur manifeste d'appréciation.

5. Concernant le deuxième écart admis, relatif à l'emprise de bâtisse, le GCU expose, aux termes du titre IV de son tome 2, qu'en espace bâti rural ouvert, il est préconisé ce qui suit :

« [...] La structure urbanistique y est moins dense que celle rencontrée pour l'espace bâti rural aggloméré. Des espaces libres importants peuvent encore subsister, voire certains îlots libres de toute construction.

L'implantation des bâtiments y est variée et complétée, en fonction de la structure des lieux, de haies vives ou en fonction de la topographie, de murs de soutènement marquant le parcellaire spontané. [...] ».

Les parties requérantes se méprennent sur la portée de la recommandation précitée, dont il ne ressort pas que l'emprise de bâtisse en ordre ouvert n'est pas autorisée dans la zone d'implantation du projet litigieux.

L'acte attaqué explicite les raisons pour lesquelles son auteur admet le projet litigieux, malgré la recommandation précitée. Il n'est pas démontré qu'en autorisant ce projet pour les motifs figurant dans l'acte attaqué et reproduits ci-avant, l'autorité a manifestement méconnu l'objectif principal qu'il dégage du GCU, s'agissant d'assurer « une urbanisation cohérente du quartier ». Il n'est pas non plus rapporté que l'acte attaqué est inadéquatement motivé au regard de la condition reprise à l'article D.IV.5, 1°, du CoDT.

Par ailleurs, la motivation de l'acte attaqué permet de s'assurer que son auteur a bien apprécié l'octroi de l'écart litigieux au regard de la condition visée à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT. Ainsi, il expose que des aménagements verdurisés sont prévus, de telle manière à réduire l'impact du projet sur les habitations voisines et améliorer l'esthétique des lieux. Il indique que l'implantation du projet en arrière zone est admissible au regard du contexte bâti existant, dont l'amorce opérée par l'habitation de la seconde partie requérante. Sur ces points, il n'est pas rapporté l'existence d'une erreur en fait ou d'une erreur manifeste d'appréciation.

6. Concernant le troisième écart admis, relatif au rapport de proportion des baies, la critique de légalité exposée par les parties requérantes se limite à soutenir que l'auteur de l'acte attaqué ne s'est pas assuré du respect de la condition visée à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT.

Or, il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur indique que la baie en écart se situe exclusivement à l'arrière du projet et au niveau du rez-de-chaussée. Il estime ainsi que cette baie n'induit « aucune vue directe gênante pour les parcelles voisines ». Il précise également que « le fond du jardin sera planté d'arbres renforçant l'écran visuel existant par rapport aux habitations de la rue Delvaux déjà largement protégées par la végétation haute et dense existante ». Il en

déduit que « cette grande baie sera peu (voire pas) visible depuis les habitations faisant face à cette dernière », de telle sorte que « le projet s'intégrera dans le contexte bâti et non bâti existant ».

Cette motivation permet de s'assurer que l'auteur de l'acte attaqué a apprécié l'écart sollicité au regard de la condition reprise à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT.

Il n'est pas soutenu que ces motifs reposent sur une erreur en fait ou une erreur manifeste d'appréciation.

7. Concernant le quatrième écart admis, relatif à la longueur du mur gouttereau, la motivation à l'acte attaqué fait apparaître qu'il est justifié « afin de minimiser l'impact visuel pour les voisins ainsi que pour les personnes qui empruntent le sentier longeant la parcelle ».

Cette motivation est admissible et suffisante en réponse à la condition reprise à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT, étant entendu que l'intégration plus générale du projet dans son cadre environnant est analysée à divers égards dans le reste de la motivation à l'acte attaqué.

8. Concernant la composition des élévations, le GCU définit cette notion comme étant « l'agencement des baies et de la modénature éventuelle par rapport à l'ensemble d'une élévation; la composition générale ne portant que sur le type "élévation ajourée" » (chapitre IV : des baies et des ouvertures, Section II : de la composition des élévations) .

Il est distingué, parmi les élévations ajourées, différents types de compositions, parmi lesquelles la composition vernaculaire, laquelle « s'appuie sur une distribution et un gabarit des baies s'inspirant de l'architecture locale traditionnelle » (code 6110). À l'estime des parties intervenantes, le projet s'inscrit dans le cadre de ce type de composition. Les développements de la requête ne permettent pas de conclure que la distribution et le gabarit des baies sont en rupture avec l'architecture locale traditionnelle, sauf en ce qui concerne la baie en façade arrière au rez-de-chaussée du projet litigieux, laquelle a été régulièrement admise par écart à la recommandation du GCU relative au rapport de proportion des baies.

9. Les parties requérantes n'explicitent pas en vertu de quelle recommandation spécifique du GCU il ne pourrait être admis un projet présentant deux toitures à deux versants.

En tout état de cause, l'acte attaqué explicite à suffisance les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a admis en l'espèce ce type de toiture.

10. Le GCU définit le mur pignon comme étant « l'élévation perpendiculaire aux murs gouttereaux » qui est « couronné[e] par un triangle servant d'appui aux versants de toiture » (code 2020).

Cette définition n'emporte pas que le mur pignon du projet litigieux ne puisse être composé d'un mur pignon couronné de deux triangles servant d'appui à la double toiture à deux versants autorisées. C'est donc sans commettre d'erreur en droit que l'auteur de l'acte attaqué expose que le GCU n'interdit pas d'avoir recours à une double toiture à deux versants.

Par contre, le projet s'écarte bien de l'indication du GCU selon laquelle, pour l'espace bâti rural ouvert, les murs pignons doivent disposer d'une largeur inférieure à la longueur du mur gouttereau. Toutefois, l'acte attaqué comporte une motivation spécifique et adéquate quant à cet écart.

11. Enfin, s'agissant du rapport plein/vide de la façade, il est renvoyé à l'écart portant sur la proportion des baies.

12. En conclusion, le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, plus particulièrement du devoir de minutie, de la contradiction entre les motifs et le dispositif de l'acte attaqué, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles relèvent qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que « la grande baie de la cage d'escalier située au premier étage peut être source de gêne pour les voisins situés dans la boucle de la rue du Saucy », de sorte qu'il « serait souhaitable de soit diminuer la largeur de la baie de moitié, soit de prévoir un sablage de celle-ci permettant de limiter les vues vers les parcelles voisines ».

Elles observent que l'auteur de l'acte attaqué omet d'imposer l'un de ces aménagements au titre de condition. Elles considèrent que cette omission est une

erreur commise par l'administration qui témoigne d'un manquement à son devoir de minutie.

Dans leur mémoire en réplique, elles soutiennent que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de conclure que son auteur a imposé l'exécution de ces aménagements.

Dans leur dernier mémoire, elles considèrent que l'emploi du conditionnel dans l'acte attaqué laisse un sérieux doute quant au caractère obligatoire ou non des travaux évoqués. Elles relèvent à cet égard que, dans leurs écrits de procédure, les parties intervenantes estiment qu'il ne s'agit que d'une recommandation.

VI.2. Examen

L'article D.IV.53, alinéa 2, du CoDT dispose comme suit :

« Les conditions sont 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 ».

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« [...] »

Considérant que les réclamations relatives à la perte d'intimité générée par la suppression de la haie de sapins et par le gabarit du projet sont pertinentes;

Considérant néanmoins que comme relevé ci-avant, le gabarit et la typologie architecturale ont été revus afin de limiter l'impact du projet pour les voisins;

Considérant qu'il apparaît néanmoins nécessaire de planter une haie composée d'essences régionales comme mentionnée sur le plan;

Considérant qu'il convient de relever que la grande baie de la cage d'escalier située au premier étage peut être une source de gêne pour les voisins situés dans la boucle de la rue du Saucy;

Considérant qu'il serait souhaitable de soit diminuer la largeur de la baie de moitié soit de prévoir un sablage de celle-ci permettant de limiter les vues vers les parcelles voisines;

[...] ».

L'article 1^{er} du dispositif de l'acte attaqué prévoit, au titre de condition assortissant le permis d'urbanisme litigieux, l'exigence de « mettre en œuvre le plan paysager versé au dossier (planche 5/5) dans l'année suivant l'achèvement des travaux ». Par contre, il n'y est prévu aucune condition concernant la grande baie de la cage d'escalier située au premier étage.

Par ces motifs, l’auteur de l’acte attaqué admet que la grande baie de la cage d’escalier située au premier étage du projet litigieux peut emporter une gêne pour certains voisins. Il est d’avis que deux aménagements sont de nature à limiter les vues depuis cette baie vers les parcelles voisines, s’agissant soit de la diminution de moitié de la largeur de la baie concernée, soit du sablage de cette baie.

Interprété dans un sens favorable à la légalité de l’acte, l’usage du conditionnel par l’autorité doit se comprendre comme portant non pas sur l’opportunité d’imposer un de deux aménagements évoqués mais uniquement sur le choix de ceux-ci.

S’il eût été judicieux de rappeler dans le dispositif que les bénéficiaires du permis étaient tenus de mettre en œuvre l’une de ces deux solutions, les motifs de l’acte attaqué permettent néanmoins de conclure, nonobstant la teneur du mémoire en intervention, que l’auteur de l’acte attaqué a entendu assortir sa décision d’une telle condition.

Pour le surplus, le moyen ne critique pas la légalité de cette condition en tant qu’elle laisserait à son destinataire le choix quant à l’une des deux mesures à mettre en œuvre afin de répondre aux griefs des riverains.

En conclusion, le troisième moyen n’est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure et dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

Les dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l’article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d’un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l’aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l’institution d’un fonds budgétaire relatif à l’aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d’État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l’article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l’article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue.

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est octroyée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1000 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Article 3.

La contribution de 20 euros indûment perçue sera remboursée aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 28 octobre 2021 par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Raphaël Born,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux