

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.606 du 12 janvier 2022

A. 230.710/XIII-8963

En cause : **la ville d'Andenne**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Francis HAUMONT et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 mai 2020, la ville d'Andenne demande l'annulation de l'arrêté du ministre chargé de l'Aménagement du territoire du 18 mars 2020 qui octroie, sur recours, un certificat d'urbanisme n° 2 à Kevin Picarella pour la construction d'une habitation et l'aménagement des abords relatifs à un bien sis à Andenne, rue des Sarts, cadastré Andenne, 1^{ère} division, section A, n° 318V.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 22 octobre 2021 et conformément à l'article 26, § 2, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le président de la XIII^e chambre a proposé aux parties que la présente affaire ne soit pas appelée à l'audience, à moins qu'une des parties ne le demande dans un délai de 15 jours.

Aucune partie n'a demandé la tenue d'une audience.

Conformément à l'ordonnance précitée, les débats ont été clos et l'affaire prise en délibéré le 6 décembre 2021.

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 6 décembre 2013, le collège communal d'Andenne délivre un permis d'urbanisme à Kevin Picarella pour la construction d'une habitation sur un bien sis rue des Sarts, cadastrée sous-section A, n° 318V.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981. Il est également repris dans le périmètre du lotissement Poty-Manderfeld, autorisé le 10 août 2005.

Ce permis d'urbanisme n'est jamais mis en œuvre en manière telle qu'il est périmé, en application de l'article 86, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), alors applicable.

2. Le 13 septembre 2019, Kevin Picarella dépose une demande de certificat d'urbanisme n° 2 pour la construction d'une habitation et l'aménagement des abords du bien précité.

3. Le 20 septembre 2019, la ville d'Andenne établit un accusé de réception de dossier complet.

4. Du 8 au 22 octobre 2019, une annonce de projet est réalisée. Aucune réclamation n'est introduite à cette occasion.

5. Le 16 octobre 2019, la direction des services techniques de la ville d'Andenne remet un avis favorable conditionnel, moyennant la réalisation de deux emplacements de stationnement dans la propriété privée.

6. Le 18 octobre 2019, le service de l'urbanisme de la ville d'Andenne émet un avis favorable conditionnel, moyennant la modification du projet comme suit :

- « - implanter la construction perpendiculairement à la limite latérale la plus proche tel que prescrit;
- utiliser une brique de teinte beige ou brun moyen;
- utiliser une tuile de teinte gris foncé ou noir mat en toiture ».

7. Le 29 novembre 2019, le collège communal refuse d'accorder le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité.

Cette décision est notifiée par un courrier du 9 décembre 2019 au demandeur.

8. Le 17 décembre 2019, Kevin Picarella introduit un recours administratif à l'encontre de la décision de refus du 29 novembre 2019 auprès de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4). Ce recours est réceptionné le 18 décembre 2019.

9. Le 13 janvier 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux du service public de Wallonie (SPW) dépose sa première analyse du recours.

10. Le 22 janvier 2020, la commission d'avis sur les recours (CAR), après avoir procédé à une audition, émet un avis favorable.

11. Le 17 février 2020, le conseil de la ville d'Andenne communique à la Région wallonne un constat d'huissier décrivant la rue des Sarts et ses dépendances au droit de la parcelle visée par la demande de certificat d'urbanisme n° 2.

12. Le 25 février 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse une note proposant l'octroi du certificat d'urbanisme n° 2.

13. Le 18 mars 2020, le ministre octroie le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité.

Cet arrêté ministériel est motivé comme suit :

« Considérant que selon les informations en notre possession, aucune procédure infractionnelle n'est en cours concernant le bien objet de la demande;

Considérant que sur le plan environnemental, la demande ne comprend pas de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'en égard à l'article D.65 § 1^{er} du Livre I^{er} du Code wallon de l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet, au vu de ses caractéristiques (construction d'une habitation), de sa localisation (en zone d'habitat), et de son impact potentiel (charroi lors du chantier), ne requiert pas la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant que la demande ne relève d'aucune des hypothèses envisagées dans la liste des projets soumis à étude d'incidences et dans la liste des installations et activités classées, établies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 M.B. 21 septembre 2002 (et ses modifications);

Considérant que la demande n'est pas accompagnée de l'annexe 8; formulaire associé au cadre "décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols" mentionné aux annexes 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 15 de la partie réglementaire du Code du Développement Territorial;

Considérant que la demande n'est pas accompagnée du formulaire de déclaration PEB initiale, ni du rapport PEB ni d'une étude de faisabilité;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par Arrêté royal du 20 novembre 1981;

Considérant que le projet est également repris dans le périmètre du lotissement (permis d'urbanisation) POTY-MANDERFELD, autorisé le 10 août 2005;

Considérant que sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article D.II.24 du Code, s'agissant de la construction d'une habitation;

Considérant que la demande s'écarte par contre du permis d'urbanisation précité pour les motifs suivants :

- baies horizontales/ utilisation de bois en façade.

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du Code, un permis ou 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 :

- 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.
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Considérant que la demande a été soumise à une annonce de projet, en application de l'article D.IV.40 alinéa 3 du Code;

Considérant que l'annonce a eu lieu du 8 octobre 2019 au 22 octobre 2019, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code et n'a donné lieu à aucune réclamation;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant que l'avis de la Direction des services techniques, sollicité en date du 26 septembre 2019 et transmis en date du 16 octobre 2019 est favorable conditionnel. La condition est la suivante : imposition de la réalisation de 2 emplacements de stationnement dans la propriété privée;

Considérant que l'avis du Service urbanisme de la commune d'Andenne, sollicité en date du 26 septembre 2019 et transmis en date du 18 octobre 2019 est favorable conditionnel, les conditions étant les suivantes :

- implanter la construction perpendiculairement à la limite latérale la plus proche tel que prescrit;
- utiliser une brique de teinte beige ou brun moyen;
- utiliser une tuile de teinte gris foncé ou noir mat en toiture.

Considérant que la décision dont recours est justifiée par les motifs suivants :

“ Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé en date du 6 décembre 2013 pour la construction d'une habitation;

Considérant que les travaux n'ayant pas débuté endéans les deux ans de l'octroi dudit permis, ce dernier est périmé;

Vu la résolution du 6 janvier 2017 du Collège communal sur base d'un rapport établi par la Direction des services techniques;

Considérant la configuration du terrain en contrebas de la voirie;

Considérant que toute nouvelle construction rue des Sarts engendrerait un risque de dégradation et d'effondrement de cette voirie comme cela a déjà été vécu par le passé;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.16, alinéa 1, 2° du Code, le Collège communal statue sur avis préalable du Fonctionnaire délégué; la demande implique plusieurs écarts par rapport au permis d'urbanisation;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.19, alinéa 2 du Code, le Collège communal peut délivrer le certificat d'urbanisme n° 2 avec un avis défavorable sans solliciter l'avis du Fonctionnaire délégué”.

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 30 janvier 2020, un avis favorable sur le projet; qu'il est notamment motivé comme suit (cf. annexe 1) :

“ Les demandeurs ont expliqué que leur parcelle est située dans le périmètre d'un permis d'urbanisation octroyé par le Collège communal en date du 10 août 2005. Ils ont indiqué qu'ils ont obtenu un permis d'urbanisme en 2013 pour construire une habitation unifamiliale sur cette parcelle mais ne l'ont pas mis en œuvre. Ils ont précisé qu'ils ont introduit une demande de certificat d'urbanisme n° 2 parce qu'ils souhaitent vendre leur parcelle.

Ils ont souligné, au regard de ce qui précède, qu'ils ne comprennent pas pourquoi il n'est plus possible de construire sur leur parcelle.

Le conseil du Collège communal a expliqué que celui-ci a procédé à la réfection de la voirie en 2013 et que celle-ci n'a pas été conçue pour accepter un charroi lourd (passage de camions). Dès lors, il a précisé que le Collège communal ne souhaite plus urbaniser cette partie du territoire étant donné qu'il y a un risque que le passage des camions lors des chantiers de construction engendre des dégradations à la nouvelle voirie.

Il ressort des éléments mis en exergue lors de l'audition que la voirie ne comporte aucun panneau de limitation du tonnage. La Commission considère, au regard de la situation de droit (permis d'urbanisation) et de fait (rue déjà urbanisée), que le principe de la création d'une habitation sur le bien concerné ne peut être remis en cause”.

Considérant que dans son recours, le demandeur invoque les arguments suivants :

- en 2013, la commune d'Andenne a octroyé un permis d'urbanisme pour la parcelle en question;
- le permis est aujourd'hui périmé, et voulant vendre le terrain, une demande de certificat d'urbanisme n° 2 a été introduite afin de donner preuve au futur acquéreur de la possibilité de construire à cet endroit;
- celle-ci a été refusée, car la voirie étant refaite, les camions ne peuvent plus y circuler par peur de dégradation;
- or, sans ce certificat, le terrain perd sa valeur, et ne pourra plus être vendu;
- la raison invoquée par le Collège communal dans son refus n'est pas assez valable pour faire perdre autant d'argent au requérant, d'autant plus que la commune stipule dans les charges incombant au bâtisseur du permis d'urbanisme que si des dégâts étaient occasionnés à la voirie par le propriétaire, les réparations seraient à ses frais;

Considérant les antécédents de la demande et notamment le permis délivré en 2013 pour la construction d'une habitation sur la parcelle concernée; que ledit permis n'a toutefois jamais été mis en œuvre et est donc périmé;

Considérant que la parcelle concernée se situe dans le périmètre d'un permis d'urbanisation octroyé par le Collège communal en date du 10 août 2005;

Vu le procès-verbal de constat d'huissier décrivant la voirie communale et ses dépendances, dont acte clôturé le 10 février 2020, et transmis par courriel du 17 février 2020;

Considérant que ce PV précise notamment que la voirie ne permet pas le croisement de deux véhicules de largeur moyenne sans emprunter les dépendances; que la voirie a été entièrement rénovée et donne un descriptif de celle-ci au droit de la parcelle concernée;

Considérant par conséquent qu'aucun élément du dossier ne permet de corroborer la supposition du Collège communal selon laquelle le passage de camions lors de chantier de construction engendrerait des dégradations à la nouvelle voirie; qu'en outre ni le reportage photographique ni le dossier fourni par le Collège communal ne démontrent que la voirie comporte un quelconque panneau de limitation du tonnage;

Considérant selon le Conseil d'État, qu'un des objectifs d'un permis de lotir est la protection des intérêts des futurs acquéreurs de lots qui, par le mécanisme du permis, sont assurés que le terrain qu'ils acquièrent pourra être affecté à la construction d'une habitation dans le respect des prescriptions édictées au permis et que le futur permis d'urbanisme ne leur sera pas refusé pour des raisons telles que l'absence d'équipement, les difficultés d'accès, etc;

Considérant dès lors que le principe d'urbanisation dans cette zone ne peut être remis en cause;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le recours introduit par Monsieur Kévin PICARELLA contre la décision du Collège communal est recevable et fondé.

Article 2 : Le certificat d'urbanisme n° 2 relatif à un bien sis rue des Sarts - 5300 Andenne et cadastré DIV.1 / Sion A / n° 318V, ayant pour objet la construction d'une habitation et l'aménagement des abords, sollicité par Monsieur Kévin Picarella, est octroyé ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée par un courrier du 18 mars 2020 au collège communal d'Andenne, qui indique l'avoir réceptionné le lendemain.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le premier moyen est pris de « la violation des prescriptions du permis d'urbanisation n° 04/205/AML "POTY-MANDERFELD" autorisé le 10 août 2005 et, plus particulièrement, de son article 1^{er}, des articles D.IV.5 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, des principes généraux de bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur dans les motifs de l'acte ».

Après avoir explicité la portée d'une partie des règles de droit fondant le moyen, la partie requérante rappelle que le bien concerné est situé dans le périmètre du permis d'urbanisation n° 04/205/AML Poty-Manderfeld, autorisé le 10 août 2005.

Elle tire des motifs de l'acte attaqué que le projet autorisé « s'écarte par contre du permis d'urbanisation précité pour les motifs suivants : - baies horizontales, utilisation de bois en façade ».

Elle soutient que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation relative à ces écarts et que la lecture de celui-ci ne permet pas de s'assurer que la pertinence de

ces écarts a été examinée par son auteur au regard des objectifs du lotissement et de l'environnement paysager du projet.

Elle fait valoir qu'en l'absence totale de motivation formelle sur ce point, tant elle-même que le Conseil d'État sont dans l'incapacité d'examiner l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué et de vérifier si celle-ci n'est pas entachée d'une erreur manifeste.

En réplique, elle est d'avis que la circonstance que l'auteur de l'acte attaqué ait identifié les écarts et reproduit les conditions imposées par l'article D.IV.5 du CoDT ne suffit pas à en justifier l'octroi. Elle considère que l'autorité n'a, à aucun moment, cherché à appliquer ces conditions au projet dérogatoire.

B. La partie adverse

La partie adverse confirme que le projet autorisé s'écarte du permis d'urbanisation pour les motifs suivants : baies horizontales, utilisation de bois en façade.

Elle observe que le projet est conforme à la destination de la zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981.

Elle estime qu'à travers la motivation de l'acte attaqué, on comprend les raisons pour lesquelles le certificat d'urbanisme est délivré, l'autorité administrative ayant bien expliqué les raisons pour lesquelles elle estime que le certificat d'urbanisme peut être délivré.

IV.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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.

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. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ces prescriptions.

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, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée.

2. En l'espèce, l'acte attaqué est un certificat d'urbanisme n° 2. Le CoDT prévoit qu'il comporte, outre les informations du certificat d'urbanisme n° 1, une appréciation de l'autorité compétente sur les actes et travaux projetés par le demandeur. Cette appréciation peut concerner tous les éléments visés aux sections 2 « Contenu de la décision » et 3 « Dispositions diverses » du chapitre VII « Décision sur les demandes de permis et de certificat d'urbanisme » du livre IV « Permis et certificats d'urbanisme » du CoDT.

La prise de position intervenue engage l'autorité concernée pour une durée de deux ans. Le certificat d'urbanisme n° 2 est toutefois délivré sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, des annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat. Il s'ensuit que si l'autorité compétente peut prendre une position sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis d'urbanisme, les effets du certificat d'urbanisme n° 2 ne se confondent pas avec ceux du permis.

L'appréciation de l'autorité doit s'effectuer dans le cadre prédéfini par la demande. Si, s'agissant d'un certificat d'urbanisme n° 2, l'autorité peut, en opportunité, se limiter à prendre position sur l'admissibilité générale du projet urbanistique concerné tout en laissant à l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme le soin de trancher les aspects plus particuliers du projet urbanistique aux termes de l'instruction administrative propre à ce permis

d'urbanisme, encore faut-il que la motivation du certificat d'urbanisme n° 2 fasse apparaître de manière suffisamment claire la portée restreinte de l'engagement pris.

3. L'acte attaqué comporte la motivation suivante :

« Considérant que la demande s'écartere par contre du permis d'urbanisation précité pour les motifs suivants :

- baies horizontales/ utilisation de bois en façade.

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du Code, un permis ou 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 :

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

Par ses motifs, l'auteur de l'acte attaqué fait apparaître que sa prise de position favorable quant à la demande de certificat d'urbanisme n° 2 vise également les écarts au permis d'urbanisation en termes de baies horizontales et d'utilisation du bois en façade, pas uniquement le principe d'urbanisation dans la zone concernée.

Le reste de la motivation est toutefois étrangère à la question des écarts aux recommandations du permis d'urbanisation afférentes aux baies horizontales et à l'utilisation du bois en façade.

Si, par les motifs qui précèdent, l'auteur de l'acte attaqué identifie les écarts au permis d'urbanisation et rappelle les exigences ressortant de l'article D.IV.5 du CoDT, ces seuls motifs ne permettent pas de déterminer, concrètement, les objectifs ressortant de ce permis d'urbanisation et encore moins en quoi les écarts qu'il admet ne les compromettent pas, en violation de l'article D.IV.5, 1°, du CoDT. Ces motifs ne constituent pas plus une explication admissible quant à la condition applicable de préservation des paysages bâtis et non bâtis prévue à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT.

Les motifs de l'acte attaqué ne sont pas non plus adéquats au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, dès lors qu'ils ne permettent pas de comprendre les raisons ayant conduit son auteur à considérer que ces aspects du projet ne contreviennent pas à sa conception du bon aménagement des lieux.

Le premier moyen est fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le second moyen est pris de « la violation de l'article 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'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte ».

La partie requérante rappelle la teneur des avis de sa direction des services techniques et de son service de l'urbanisme, émis en première instance administrative. Elle relève que, par sa décision de refus en première instance, son collège communal a fait notamment référence à une résolution du 6 janvier 2017, annexée à sa décision, qui précise, notamment, que lors des demandes d'avis d'urbanisme dans la rue des Sarts, il sera imposé « systématiquement la réalisation d'un minimum de 2 emplacements de stationnement dans le cas de logement type maison unifamiliale et 1,5 emplacements par unité de logement pour les logements multiples ». Elle souligne qu'en degré de recours, le collège communal a fait dresser un procès-verbal de constat d'huissier attestant, notamment, de l'étroitesse de la voirie et du fait qu'« elle ne permet pas à deux véhicules de largeur moyenne de se croiser sans emprunter les dépendances ». Elle expose que ce constat a permis de conforter son raisonnement et celui des instances consultées quant à la nécessité de prévoir du stationnement sur le domaine privé.

Elle soutient que, par l'acte attaqué, son auteur s'est départi de ces avis sans aucune justification. Si elle constate que l'acte attaqué relate partiellement les éléments précités, elle est d'avis qu'une telle motivation n'est pas suffisante. À la lecture de ces motifs, il n'est pas permis, selon elle, de comprendre pour quelle raison l'auteur de l'acte attaqué n'a pas imposé l'aménagement d'emplacements de stationnement en propriété privée.

Elle ajoute qu'aucun motif de l'acte attaqué ne permet de comprendre pour quelle raison son auteur s'est départi de l'analyse effectuée par le service de l'urbanisme quant à l'implantation, à la configuration des baies et aux matériaux projetés. Elle soutient qu'une telle motivation s'avérerait d'autant plus nécessaire que

le projet s'écarter des prescriptions du lotissement à ce sujet, comme exposé dans le cadre du premier moyen.

Elle conclut que les motifs de l'acte attaqué font cruellement défaut, ne permettant pas 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. Elle est d'avis qu'ils ne permettent pas non plus de comprendre pourquoi l'autorité, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'est départie des avis et décision antérieurement intervenus.

B. La partie adverse

La partie adverse affirme que l'auteur de l'acte attaqué s'est départi de la première décision en justifiant sa décision. Elle conteste qu'aucune justification, qu'aucune motivation ne soit donnée par l'autorité administrative dans l'acte attaqué.

Elle reproduit un considérant de l'acte attaqué concernant le passage de camions et l'absence de limitation du tonnage. Elle considère que cette motivation est suffisante et permet de comprendre la raison pour laquelle l'auteur de l'acte attaqué s'est écarté de la première décision communale et a accordé le certificat d'urbanisme n° 2.

Elle souligne que, le 6 décembre 2013, la partie requérante avait déjà délivré un permis d'urbanisme à Kevin Picarella pour la construction d'une habitation sur le bien litigieux, mais que ce permis d'urbanisme n'a jamais été mis en œuvre dans le délai indiqué de telle manière qu'il s'est périmé dans les deux ans de son envoi, conformément à l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP.

Elle réfute toute erreur manifeste d'appréciation.

Elle soutient que l'acte attaqué est motivé de manière adéquate et suffisante et permet à la requérante de comprendre les différentes raisons pour lesquelles le certificat d'urbanisme n° 2 a été accordé. Elle indique que le bien se trouve dans une zone d'habitat et qu'à juste titre, l'autorité a rappelé dans l'acte attaqué que le principe d'urbanisation dans cette zone ne peut être remis en cause.

Dans son dernier mémoire, elle affirme que la motivation de l'acte attaqué est proportionnelle à l'importance de l'acte attaqué.

V.2. Examen

1. La motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenues sur la demande. Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs retenus. Le degré de précision de sa réponse dépend de l'importance de l'argument divergent antérieur.

Par ailleurs, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation 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 raisonnable placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

2. Dans son avis favorable conditionnel du 16 octobre 2019, la direction des services techniques de la partie requérante a suggéré « d'imposer la réalisation de deux emplacements de stationnement dans la propriété privée ».

Par ailleurs, aux termes de sa décision de refus du 29 novembre 2019, le collège communal mentionne « la résolution du 6 janvier 2017 du Collège communal sur base d'un rapport établi par la Direction des services techniques ». Cependant, il n'explicite pas plus la portée de cette résolution dans les motifs de sa décision. Il ne s'agit pas non plus d'une motivation par référence admissible, faute de mesures de publicité adéquates de cette résolution. Il n'est en effet pas établi qu'elle a bien été annexée à la décision communale du 29 novembre 2019. Il s'ensuit qu'il ne peut être tiré argument quant à la prise de position du collège communal concernant la réalisation d'emplacements de stationnement.

Compte tenu de la nature de l'acte attaqué, son auteur n'était pas tenu de prendre position sur l'opportunité d'imposer ou non deux emplacements de parking, tant que les motifs de sa décision permettaient de s'assurer du caractère limité de son appréciation sur la demande de certificat d'urbanisme n° 2.

Or, les motifs de l'acte attaqué font apparaître que son auteur rappelle la condition ressortant de l'avis du 16 octobre 2019 de la direction des services techniques, sans toutefois ensuite expliciter son appréciation sur cette question ou sa volonté de ne pas se prononcer sur ce point.

Une telle motivation n'est pas adéquate. La critique de légalité est fondée.

3. Dans son avis favorable conditionnel du 18 octobre 2019, le service communal de l'urbanisme prônait que le projet soit modifié dans les termes suivants :

« Considérant qu'en vue de se conformer au contenu du permis d'urbanisation "Poty-Manderfeld" autorisé le 10/08/2005, il y a lieu de modifier l'implantation de la construction et les teintes des matériaux utilisés en façade et en toiture;

FAVORABLE À CONDITION de modifier le projet comme suit :

- implanter la construction perpendiculairement à la limite latérale la plus proche tel que prescrit;
- utiliser une brique de teinte beige ou brun moyen;
- utiliser une tuile de teinte gris foncé ou noir mat en toiture ».

À nouveau, au regard de la nature de l'acte attaqué, il ne s'imposait pas que l'auteur de celui-ci prenne une position spécifique quant à l'implantation particulière de l'éventuelle future construction ou encore quant aux matériaux susceptibles d'être utilisés, sachant qu'à défaut d'une telle prise de position, il reviendrait à l'autorité en charge de connaître du permis d'urbanisme de statuer sur ces points.

En l'espèce, les motifs de l'acte attaqué rappellent les conditions ressortant de l'avis du 18 octobre 2019 du service de l'urbanisme, mais n'explicitent pas ensuite les raisons pour lesquelles son auteur soit considère ne pas devoir retenir ces conditions, lesquelles portent sur des points importants du projet, soit n'entend pas se positionner sur ces questions. De tels motifs sont inadéquats. La critique de légalité est fondée.

4. Enfin, il ressort du constat de l'huissier de justice B., produit le 17 février 2020 par la partie requérante dans le cadre de l'instruction du recours administratif, que la rue des Sarts « est étroite à telle enseigne qu'elle ne permet pas à deux véhicules de largeur moyenne de se croiser sans emprunter les dépendances ».

Sur cette question, l'acte attaqué comporte la motivation suivante :

« Vu le procès-verbal de constat d'huissier décrivant la voirie communale et ses dépendances, dont acte clôturé le 10 février 2020, et transmis par courriel du 17 février 2020;

Considérant que ce PV précise notamment que la voirie ne permet pas le croisement de deux véhicules de largeur moyenne sans emprunter les dépendances; que la voirie a été entièrement rénovée et donne un descriptif de celle-ci au droit de la parcelle concernée;

Considérant par conséquent qu'aucun élément du dossier ne permet de corroborer la supposition du Collège communal selon laquelle le passage de camions lors de chantier de construction engendrerait des dégradations à la nouvelle voirie; qu'en outre ni le reportage photographique ni le dossier fourni par le Collège communal ne démontrent que la voirie comporte un quelconque panneau de limitation du tonnage;

Considérant selon le Conseil d'État, qu'un des objectifs d'un permis de lotir est la protection des intérêts des futurs acquéreurs de lots qui, par le mécanisme du permis, sont assurés que le terrain qu'ils acquièrent pourra être affecté à la construction d'une habitation dans le respect des prescriptions édictées au permis et que le futur permis d'urbanisme ne leur sera pas refusé pour des raisons telles que l'absence d'équipement, les difficultés d'accès, etc;

Considérant dès lors que le principe d'urbanisation dans cette zone ne peut être remis en cause ».

De tels motifs apportent une réponse adéquate à l'argumentation soulevée par la partie requérante au cours de la procédure administrative. En effet, ils permettent de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé pouvoir s'écarter des arguments avancés par la partie requérante afférents au risque d'endommagement de la voirie communale concernée. Il ne ressort pas de cette motivation que son auteur a commis une erreur manifeste d'appréciation, la partie requérante ne pouvant substituer sa propre appréciation en opportunité à celle de l'auteur de l'acte attaqué. Il n'est pas non plus soutenu que cette appréciation repose sur une erreur en fait.

La critique de légalité n'est pas fondée.

5. Le second moyen est partiellement fondé.

VI. Indemnité de procédure

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

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du ministre chargé de l'Aménagement du territoire du 18 mars 2020 qui octroie, sur recours, un certificat d'urbanisme n° 2 à Kevin Picarella pour la construction d'une habitation et l'aménagement des abords relatif à un bien sis à Andenne, rue des Sarts, cadastré Andenne, 1^{ère} division, section A, n° 318V.

Article 2.

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

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 adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 12 janvier 2022 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