

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.873 du 3 février 2022

A. 234.706/XIII-9433

En cause : 1. **JANSEN** Carine,
2. **EERDEKENS** Elise,
ayant toutes deux élu domicile chez
M^{es} Fabrice EVRARD et
Julie CUVELIER, avocats,
chemin du Stocquoy, 1
1300 Wavre,

contre :

la commune de Fernelmont,
ayant élu domicile chez
M^e Christophe THIEBAUT, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

Partie intervenante :

JADIN Jean-François,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 1^{er} octobre 2021, Carine Jansen et Élise Eerdekens demandent l'annulation de la décision du 27 juillet 2021 du collège communal de Fernelmont qui octroie, sous conditions, un permis d'urbanisme à Jean-François Jadin et Damienne Halleux ayant pour objet la démolition d'une habitation unifamiliale existante en vue d'y créer deux nouvelles habitations unifamiliales sur un bien sis à Hemptinne, rue des Cortys, n° 13.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 20 octobre 2021, Jean-François Jadin demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 18 novembre 2021.

Par une requête introduite le 23 novembre 2021, les parties requérantes sollicitent la suspension de l'exécution de la décision attaquée.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une requête introduite le 21 janvier 2022, les parties requérantes sollicitent, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution de la décision attaquée.

Par une ordonnance du 24 janvier 2022, les parties ont été convoquées à l'audience du 31 janvier 2022, en application de l'article 17, §1^{er}, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Julie Cuvelier, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Caroline Marchal, *loco* M^e Christophe Thiebaut, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Marie Bazier, *loco* M^e Olivier Jadin, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendues en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 24 novembre 2020, Jean-François Jadin et Damienne Halleux introduisent une première demande de permis d'urbanisme relative à un bien situé rue des Cortys, 13 à Hemptinne, actuellement cadastré division 10, section B, n° 91 F, et ayant pour objet « la rénovation et la transformation d'une habitation unifamiliale qui comprend un volume principal et des annexes et ce, pour y créer 3 logements ».

Par un courrier du 11 mars 2021, les demandeurs décident de renoncer à leur projet. En sa séance du 16 mars 2021, la partie adverse prend acte dudit courrier renonçant au projet.

4. Le 6 avril 2021, Jean-François Jadin et Damienne Halleux introduisent une seconde demande de permis d'urbanisme relative au même bien et ayant pour objet « la démolition d'une habitation unifamiliale existante en vue d'y créer deux nouvelles habitations unifamiliales ».

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets. Il est repris dans le périmètre du permis d'urbanisation Wotron-Dorval-Dechany, délivré le 27 avril 2004 (lot n° 2).

La demande de permis d'urbanisme fait l'objet d'un récépissé de dépôt le jour même. Le 22 avril 2021, la partie adverse accuse réception du dossier complet.

5. Le même jour, elle sollicite les avis du SPW - ARNE - direction du développement rural - cellule GISER. La cellule GISER ne remet pas d'avis dans le délai requis, de sorte que son avis est réputé favorable.

De même, le 22 avril 2021, la partie adverse transmet le dossier de demande de permis au fonctionnaire délégué.

6. Une procédure d'annonce de projet est organisée du 3 mai au 18 mai 2021. Elle donne lieu à une réclamation, émise par le biais de deux courriers et d'un courriel datés des 17 et 18 mai 2021.

7. En sa séance du 8 juin 2021, la partie adverse émet un avis favorable, qu'elle transmet, par un courrier du 11 juin 2021, au fonctionnaire délégué.

8. Par un courrier du 17 juin 2021, la partie adverse transmet un complément d'informations au fonctionnaire délégué, composé notamment des gabarits de la maison existante à démolir, du permis d'urbanisme délivré pour le lot n° 1 aux consorts Moreau-Denis accompagné des plans d'implantation et d'élévation et de diverses photographies prises rue des Cortys et dans le village de Hemptinne.

9. Le 14 juillet 2021, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

10. Le 27 juillet 2021, la partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

11. La requête en intervention introduite par Jean-François Jadin le 20 octobre 2021 a été accueillie par une ordonnance du 18 novembre 2021. La requête en intervention adressée au Conseil d'État le 31 janvier 2022 est, partant, sans objet. Il n'y a pas lieu de statuer sur cette demande.

V. Débats succincts

12. L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que les premier et deuxième moyens sont fondés.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

13. Les requérantes prennent un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53, alinéa 1^{er}, du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du permis d'urbanisation du 27 avril 2004, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

Elles font valoir qu'en considérant que le projet litigieux, qui s'écarte du permis d'urbanisation, respecte l'une des conditions fixées à l'article D.IV.5 du CoDT, à savoir qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, la partie adverse a commis une erreur manifeste

d'appréciation et qu'en outre, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre dans quelle mesure le projet ne compromet pas les objectifs du permis d'urbanisation et ce, compte tenu du fait que l'autorité reste en défaut de déterminer et préciser lesdits objectifs.

14. Elles font grief à l'acte attaqué de n'être motivé qu'au regard de la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT, qui prévoit que le projet « contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis » et de préciser que les écarts sont dûment motivés par l'auteur du projet dans sa note complémentaire alors que la partie adverse se contente de faire état de celle-ci sans s'y rallier.

Elles affirment que le projet ne s'intégrera pas dans le paysage naturel et ne correspondra absolument pas aux caractéristiques architecturales des constructions situées aux alentours.

15. D'une part, elles estiment que la partie adverse ne démontre pas que le projet litigieux respecte le cadre non bâti et qu'au contraire, le projet tel qu'envisagé portera manifestement atteinte à l'environnement non bâti, puisque la parcelle n° 91 F est actuellement occupée par une seule habitation tandis que le projet autorisé la remplace par deux habitations unifamiliales, de sorte que il est manifeste que le paysage sera impacté voire dénaturé.

D'autre part, à leur estime, le projet ne s'intégrera pas non plus dans le bâti existant, dès lors qu'il prévoit la construction de deux habitations mitoyennes, alors que, dans le quartier, les maisons ne sont pas accolées, de sorte que l'autorité considère à tort que le village présente un habitat groupé dense. Elles observent également que, par rapport aux habitations existantes, la hauteur sous gouttière et au faîtage des immeubles projetés est disproportionnée, que, s'il est vrai que les habitations situées aux alentours du projet présentent un gabarit R+1, le projet présente, quant à lui, un gabarit R+1+T, et qu'en conséquence, la partie adverse ne peut considérer qu'il a un gabarit semblable aux habitations voisines ni que l'ensemble constitue un bâti harmonieux, homogène et cohérent.

16. Elles constatent, en outre, que la partie adverse ne motive nullement en quoi le projet ne compromet pas les objectifs du permis d'urbanisation, qu'elle reste d'ailleurs en défaut d'identifier. Elles exposent qu'il appartenait à l'autorité de démontrer que le projet respecte les conditions fixées à l'article D.IV.5 du CoDT par une motivation adéquate et qu'en l'espèce, la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre dans quelle mesure l'écart au permis d'urbanisation se justifie.

Elles considèrent qu'au demeurant, le projet litigieux compromet manifestement les objectifs du permis d'urbanisation puisque l'un des objectifs de celui-ci, non des moindres, est d'éviter la densification des logements et, partant, de ne permettre qu'une seule habitation par lot.

17. Par ailleurs, rappelant la teneur de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué en ce qui concerne l'écart au permis d'urbanisation, elles font valoir que l'autorité communale s'en est départie à tort. En substance, elles estiment que, d'une part, contrairement à ce que soutient la partie adverse, le complément d'informations du 17 juin 2021 n'est pas de nature à remettre en cause l'avis défavorable précité, que, d'autre part, l'autorité communale considère à tort, au rebours du fonctionnaire délégué, que le projet s'intègre au contexte urbanistique existant, qu'ensuite, la partie adverse commet une erreur en considérant que le fonctionnaire délégué a lui-même commis une erreur d'interprétation du projet et qu'enfin, la partie adverse n'a pu rejeter la « proposition » du fonctionnaire délégué – qui, en fait, n'en est pas une – comme étant « ni recommandée, ni souhaitée », alors qu'à ce propos, l'avis du fonctionnaire délégué démontre au contraire que la parcelle concernée n'est manifestement pas adaptée pour recevoir plus d'une seule habitation unifamiliale.

VI.2. Thèse de la partie adverse

18. La partie adverse rappelle que, dès lors qu'en vertu de l'article D.IV.78 du CoDT, le permis d'urbanisation a valeur indicative, l'autorité compétente peut octroyer un permis d'urbanisme en écart à celui-ci moyennant une motivation démontrant que les conditions prévues par l'article D.IV.5 du CoDT sont respectées.

19. En ce qui concerne la condition imposant que le projet « contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis », elle indique qu'elle doit s'entendre au sens de la Convention européenne du paysage, faite à Florence le 20 octobre 2000, dont elle rappelle les définitions. Elle en déduit que, si le projet respecte les paysages, il participe à leur protection et rencontre ladite condition, pour autant qu'il ressorte de la motivation de l'acte que l'autorité s'est préoccupée de l'impact paysager du projet, *quod est* en l'espèce, au vu des motifs qu'elle détaille et qui, à son estime, témoignent de sa parfaite connaissance du contexte paysager et du bâti environnant. Elle considère que les arguments des requérantes quant à l'impact du projet sur le paysage relève de l'appréciation subjective sans toutefois qu'une erreur manifeste d'appréciation soit démontrée dans

le chef de l'autorité. Elle observe qu'au demeurant, le projet ne s'implante pas dans un paysage « non bâti », l'ensemble des parcelles de la rue étant construites.

20. À propos du gabarit du projet, elle estime qu'elle a pu, sans se tromper, considérer que le village d'Hemptinne présente un « habitat groupé dense » – ce qui ne signifie pas qu'elle considère qu'il est composé essentiellement de « maisons mitoyennes » – et elle souligne en quoi les habitations situées aux alentours du projet présentent bien le même gabarit que celui des habitations projetées, à savoir R+1(+T), en sorte que, du point de vue de l'intégration du projet dans le bâti existant, elle a pu valablement considérer que le projet constitue un bâti harmonieux, homogène et cohérent.

21. Quant à la condition visée par l'article D.IV.5 du CoDT imposant que le projet ne compromette pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation, elle fait valoir que l'autorité n'est pas tenue d'identifier « expressément » dans sa décision l'objectif poursuivi par la prescription mais que la motivation doit faire apparaître que l'incidence du projet a été examinée par l'autorité. En l'espèce, elle relève qu'en prévoyant que « chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation », l'objectif du permis d'urbanisation est manifestement de maintenir une destination de logement unifamilial par la construction d'habitations s'intégrant dans le cadre environnant et qu'elle a bien examiné l'incidence du projet au regard de cet objectif. Elle considère que les requérantes ne démontrent que le projet litigieux le met en péril.

22. S'agissant de sa décision de ne pas suivre l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, elle explique que les motifs exposés en réponse à cet avis ne peuvent être isolés les uns des autres.

Sur le premier grief des requérantes, elle répond que, dans l'acte attaqué, l'autorité reproche d'abord au fonctionnaire délégué de ne pas reproduire *in extenso* son propre avis préalable démontrant la pertinence du projet, pour ensuite seulement indiquer que les éléments complémentaires permettent une meilleure compréhension du dossier et démontrent que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué n'est pas justifié.

Sur le deuxième grief relatif à l'intégration du projet au contexte urbanistique existant, elle estime que les motifs de l'acte attaqué permettent à suffisance de comprendre les raisons pour lesquelles elle adopte une position

différente du fonctionnaire délégué sur ce point, notamment en jugeant le gabarit du projet comparable à celui des habitations voisines.

Sur le troisième grief, elle maintient que l'incohérence relevée par le fonctionnaire délégué procède d'une erreur d'interprétation, lorsqu'il prétend « qu'il n'est pas cohérent d'implanter les constructions à plus de trois mètres de l'alignement et prétendre que celles-ci s'implantent dans la continuité du bâti existant voisin le plus proche de l'alignement », pour les raisons qu'elle développe ensuite.

Sur le quatrième grief, elle fait valoir que le permis contesté expose amplement les raisons pour lesquelles elle ne suit pas l'avis du fonctionnaire délégué sur la question de l'implantation de la construction, d'autant que, comme déjà précisé, l'acte attaqué démontre que le fonctionnaire délégué fait une erreur d'interprétation lorsqu'il considère que l'objectif allégué des demandeurs est de « construire dans la continuité du bâti existant voisin implanté à front de voirie », alors qu'il s'agit uniquement d'implanter le faitage du toit parallèlement à ce bâti et que, par ailleurs, plusieurs motifs de l'acte exposent en quoi « construire dans la continuité du bâti existant voisin implanté à front de voirie » n'apparaît pas être une solution recommandée et pourquoi elle a admis l'écart au permis d'urbanisation quant à ce.

VI.3. Thèse de la partie intervenante

23. La partie intervenante considère que l'acte attaqué est largement motivé sur la question de l'intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti, qu'il s'agisse de la cohérence architecturale, des gabarits, de l'implantation, de la mobilité et du respect de la quiétude du jardin des propriétés voisines, et que les requérantes ne démontrent pas que le projet dénaturera le paysage alors spécialement qu'aux termes de l'acte attaqué, les alentours du projet sont composés de gabarits similaires à celui du projet.

24. En ce qu'il est reproché à l'acte attaqué de ne pas identifier l'objectif poursuivi par le permis d'urbanisation qui prévoit que « chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation », elle fait valoir que la partie adverse explique clairement pourquoi elle autorise des écarts à certaines des dispositions du permis d'urbanisation, que l'autorité les a prises en considération de même que leurs objectifs et que, pour chacun des trois écarts que requiert le projet litigieux, l'acte attaqué expose clairement les motifs qui les rendent acceptables compte tenu du contexte bâti et non bâti local et compte tenu des objectifs du lotissement, lequel ne

compte que deux lots dont l'autre est déjà bâti. Elle souligne, sur ce point, que le collège communal juge la motivation produite par les demandeurs de permis pertinente et la fait sienne, la reproduisant intégralement dans l'acte.

25. Quant à la prise en considération de l'avis du fonctionnaire délégué, elle rappelle que la partie adverse est la seule autorité compétente pour délivrer le permis d'urbanisme sollicité et qu'il lui est tout à fait loisible de ne pas suivre les avis lui transmis lors de la procédure d'instruction de la demande, fût-ce l'avis du fonctionnaire délégué, pour autant qu'elle motive sa position. Elle observe qu'en l'espèce, l'autorité exprime clairement son désaccord avec l'avis défavorable précité, au motif que le fonctionnaire délégué n'a pas tenu compte de – ou a mal compris – certains éléments du dossier, dont les compléments lui transmis en juin 2021, qui lui auraient permis de juger au mieux de l'intégration du projet dans son environnement bâti notamment et, notamment, de constater que la majorité des immeubles existants ont des gabarits identiques à ceux du projet et qu'il existe des constructions « accolées » entre elles, le cadre bâti étant en effet loin d'être composé uniquement de villa quatre façades de plein pied.

Elle fait valoir que l'acte attaqué précise également que la construction à démolir présente des hauteurs sous mur gouttereau et sous faîte supérieures à celles du projet et que la circonstance que l'immeuble des requérantes soit le plus bas de la rue ne doit pas l'empêcher de construire une habitation R+1+T, comme celle existant déjà sur la parcelle et d'autres maisons alentours. Elle conclut que la partie adverse a donc pu se départir de l'avis du fonctionnaire délégué qui, s'il avait minutieusement examiné les documents transmis par la partie adverse, aurait eu une vue plus complète de la situation et aurait pu apprécier plus justement l'impact exact du projet sur son environnement bâti et non bâti.

Par ailleurs, elle estime que la partie adverse a pu juger que l'implantation suggérée par le fonctionnaire délégué n'est pas pertinente et que celle proposée par le projet est la plus souhaitable, constatant que le recul de la construction projetée est moindre que le recul existant, et que le recul prévu est souhaitable pour des raisons de mobilité et de tranquillité du voisinage. Elle précise que l'acte attaqué n'affirme pas que le projet s'implante dans la continuité de l'immeuble sis au n° 11 mais bien que l'implantation proposée pour le projet est souhaitable et cohérente dans le contexte bâti local.

Enfin, elle considère qu'en alléguant que le constat du fonctionnaire délégué que « la parcelle concernée n'est pas adaptée pour recevoir plus d'une seule habitation de type unifamilial comme stipulé aux prescriptions urbanistiques » est

exact, les requérantes sollicitent en réalité du Conseil d'État qu'il substitue son appréciation à celle du collège communal, sans que soit établie une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse, ce qui ne se peut.

VI.4. Examen

26. L'article D.IV.78 du CoDT dispose comme il suit :

- « Sans préjudice des obligations découlant des articles D.IV.53 à D.IV.60, le permis d'urbanisation a valeur indicative. Il s'applique au permis d'urbanisme [...] y relatif ».

L'article D.IV.114 du CoDT prévoit que les permis de lotir en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code deviennent des permis d'urbanisation et acquièrent une valeur indicative.

L'article D.IV.5. du même Code dispose comme il 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 ».

L'article D.IV.53 du CoDT prévoit quant à lui que :

- « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

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.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

27. Un permis d'urbanisme peut s'écarter d'un permis d'urbanisation conformément à l'article D.IV.5 précité, si l'autorité démontre que le projet respecte les conditions qui y sont fixées par une motivation adéquate. La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas

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

28. En l'espèce, le projet litigieux fait partie du lotissement « Wotron-Dorval-Dechany », dont le permis a été délivré le 27 avril 2004 et n'est pas périmé. Ce permis comprend des prescriptions urbanistiques relatives à la destination, à l'aspect architectural, au gabarit, à l'implantation des constructions, aux matériaux, aux toitures, aux garages, aux clôtures ainsi qu'à l'aménagement des jardins et à l'accès à l'habitation. Ces prescriptions urbanistiques indiquent notamment ce qui suit :

« 1) Destination :

Le terrain (lot 1) est destiné à la construction d'une habitation de type unifamilial répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant.

Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation.

À défaut de parcelles de terrain destinées à l'exercice de professions libérales, de commerces, d'artisanat au sein du lotissement, des locaux pourront être réservés à ces activités pour autant que l'affectation à l'habitation de l'ensemble des constructions du lot reste l'élément dominant.

[...]

4) Implantation des constructions.

L'habitation sera érigée à l'intérieur de la zone de bâtisse reprise au plan de chaque lot.

Le faîtage du volume principal sera implanté soit :

*) parallèlement à l'alignement de la zone de bâtisse des lots.

*) perpendiculairement à la limite latérale la plus proche.

La façade à rue du volume principal sera implantée dans une zone comprise entre l'alignement et une parallèle située à 3m.

[...]

15) Prescriptions particulières au lot 2.

Toutes les prescriptions urbanistiques du lotissement sont applicables à la reconstruction, à la transformation ou à l'agrandissement des constructions du lot 2.

Les différents volumes existants pourront être maintenus et entretenus dans leur état actuel s'ils résultent d'une situation régulière.

En ce qui concerne une reconstruction éventuelle sur le lot 2, celle-ci respectera le niveau naturel du terrain ».

29. Le permis attaqué autorise trois écarts au permis d'urbanisation précité, aux termes de la motivation suivante :

« CONSIDÉRANT QUE les demandeurs s'écarterent des prescriptions urbanistiques dudit lotissement en ce qui concerne :

- chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation. Il est proposé de démolir l'habitation existante vétuste et de créer deux nouvelles habitations jointives présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel local;
- l'habitation sera érigée à l'intérieur de la zone de bâtisse reprise au plan de chaque lot... la façade à rue du volume principal sera implantée dans la zone

comprise entre l'alignement et une parallèle située à 3 m. Le projet s'implante à plus de 3 m. de manière à pouvoir offrir des emplacements de parking confortables à chaque habitation;

- l'implantation du faîte du toit doit être implantée parallèlement à l'alignement de la zone de bâtisse ou perpendiculairement à la limite latérale la plus proche. Les limites parcellaires latérales ne sont pas formées d'un seul segment continu. L'implantation souhaitée est proposée dans la continuité du bâti existant voisin le plus proche de l'alignement;
[...]

CONSIDÉRANT QUE l'objectif poursuivi est de pouvoir démolir une habitation ancienne et vétuste et de la remplacer par la construction de deux unités de logement présentant un ensemble uniforme d'habitation familiale traditionnelle locale (longueur : 14,50 m largeur : 9,50 m hauteur sous gouttière 5,40 m et hauteur au faîtage : 8,88 m);

ATTENDU QUE l'habitation existante à démolir disposait d'une hauteur de 5,79 m sous gouttière et 9,42 m au faîtage – voir plan de l'élévation de la maison existante;

CONSIDÉRANT QUE les hauteurs sous gouttière et au faîtage sont similaires à celles de la maison de gauche et de l'habitation située en face du projet;

CONSIDÉRANT QUE la superficie du projet est respectée (minimum 80 m² : art. 3, alinéa 2 Gabarit des prescriptions urbanistiques du lotissement ainsi que le volume (entre 400 et 1200 m³ : art. 3, alinéa 3 Gabarit desdites prescriptions urbanistiques);

CONSIDÉRANT QUE l'habitation construite sur l'autre lot (lot n° 1) dudit lotissement dont le permis d'urbanisme a été délivré le 03.07.07 (71-07) à Monsieur et Madame MOREAU-DENIS, présente également un gabarit semblable dans le respect des objectifs du permis de lotir (*cfr.* plan et permis d'urbanisme annexés);

ATTENDU QUE ce projet complète le caractère résidentiel de l'ensemble du village et respecte aussi le cadre typologique des lieux (voir photographie 2 - rue des Cortys n° 12, en face du projet) - (voir photographie 3, rue des Cortys n° 16) - (voir photographies 2 et 4, rue des Cortys n° 11, à gauche du projet);

ATTENDU QUE le village d'Hemptinne présente un habitat groupé dense avec des R + 1 comme le montre à titre d'exemples la photographie 9 prise dans la même rue et les photographies 1 à 4 prises dans le village;

CONSIDÉRANT QUE la zone dédiée à l'habitat du village remplit ainsi pleinement sa fonction principale réservée à la résidence ;

CONSIDÉRANT QUE dès lors, les écarts proposés respectent le cadre bâti existant;
[...]

CONSIDÉRANT QU'il n'existe pas de règlement spécifique applicable à la Commune de Fernelmont en termes de densité de logement;
[...]

ATTENDU QUE les écarts sont dûment motivés par l'auteur de projet comme le démontre sa note complémentaire du 02.04.2021;
[...]

CONSIDÉRANT QUE les habitations projetées, par leur mode d'implantation, leur gabarit et les teintes des matériaux mis en œuvre, sont de nature à s'intégrer au cadre bâti environnant;

CONSIDÉRANT QU'au vu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural, et respecte le cadre bâti et non bâti;
[...]

VU l'avis émis par le fonctionnaire délégué en date du 14.07.2021, rédigé comme suit :

“ [...] Considérant que le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques à valeurs indicatives du permis d'urbanisation précité;
Considérant que dans sa délibération du 08/06/2021, le Collège communal stipule :
‘ CONSIDÉRANT QUE les demandeurs s'écarteront des prescriptions urbanistiques dudit lotissement en ce qui concerne :
- chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation. Il est proposé de démolir l'habitation existante vétuste et de créer deux nouvelles habitations jointives présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel local;
- l'habitation sera érigée à l'intérieur de la zone de bâtisse reprise au plan de chaque lot... la façade à rue du volume principal sera implantée dans la zone comprise entre l'alignement et une parallèle située à 3m. Le projet s'implante à plus de 3 m. de manière à pouvoir offrir des emplacements de parking confortables à chaque habitation;
- l'implantation du faite du toit doit être implantée parallèlement à l'alignement de la zone de bâtisse ou perpendiculairement à la limite latérale la plus proche. Les limites parcellaires latérales ne sont pas formées d'un seul segment continu. L'implantation souhaitée est proposée dans la continuité du bâti existant voisin le plus proche de l'alignement’;
[...]

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège communal du 08.06.2021;

Vu l'argumentation développée dans la note explicative jointe à l'annexe 4, à savoir :

‘ 2. Écarts aux prescriptions du lotissement et motivations :

a. « Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation » : Le lotissement a été réalisé en son temps par le propriétaire de l'habitation qui nous concerne. Il souhaitait diviser sa propriété en deux afin de vendre le bout de son jardin donnant sur la rue de la Gohiette. Les prescriptions laissent la possibilité pour des professions libérales, du commerce, de l'artisanat,... tant que l'habitation restait l'élément dominant. Notre projet prévoit la dominance du logement. En ce point, il rencontre le souhait du lotisseur. Au niveau du nombre d'unité, ce point n'est plus en phase avec l'évolution du bâti et le prescrit de la région wallonne qui nous encourage à valoriser les terrains à bâtir dans les zones d'habitat villageoise, [à] éviter le mitage des zones et [à] offrir des logements qualitatifs, isolés et diversifiés en terme de volume; et ce dans le but de permettre l'accès au logement à un plus grand nombre. Les habitations proposées sont qualitatives et sans préjudice pour le voisinage. En effet, les pignons des maisons voisines sont aveugles et implantés en limite de mitoyenneté. Il n'y a donc pas de vis-à-vis. L'habitation existante comprenait plusieurs volumes secondaires implantés jusqu'en limite de propriété. Le projet actuel permet de garder des dégagements latéraux des 2 côtés. L'implantation de notre projet nous semble donc beaucoup plus en phase avec le cadre environnant et ne met pas du tout en péril la destination de la zone.

b. « L'habitation sera érigée à l'intérieur de la zone de bâtisse reprise au plan de chaque lot. ...la façade à rue du volume principal sera implantée dans la zone comprise entre l'alignement et une parallèle située à 3m ». Le projet s'implante à plus de 3 m de l'alignement de manière à pouvoir offrir des emplacements de parking confortables à chaque habitation telle que le souhaite le collège. Le projet s'inscrit dans la zone de bâtisse et n'est donc en écart que pour la position de la façade à rue. L'implantation proposée est une sorte de répondant au bâtiment situé en face dont le volume principal important est également situé plus en retrait.

L'implantation nous semble donc cohérente et justifiée à la vue de la situation existante des bâtiments.

L'implantation proposée ne compromet en rien la destination de la zone. Elle participe même à préserver le domaine public et éviter un engorgement lié au stationnement. De cette manière une circulation plus aisée est maintenue pour l'ensemble des usagers (piétons, vélos, voitures,...).

c. « L'implantation du faite du toit doit être implanté[e] [sic] parallèlement à l'alignement de la zone de bâtisse ou perpendiculairement à la limite latérale la plus proche » : Au niveau de l'implantation, étant donné que les limites parcellaires latérales ne sont pas formées d'un seul segment continu, mais qu'elles présentent une cassure franche après le tissu bâti existant, on a préféré s'implanter dans la continuité du bâti existant voisin le plus proche de l'alignement. Le faîtage est donc parallèle à l'habitation de gauche (n° 11). De cette manière, le faîtage est perpendiculaire au pignon mitoyen. Ce n'est pas la limite latérale la plus proche, néanmoins, c'est une ligne directrice beaucoup plus forte et structurante du contexte bâti. Le faîtage ainsi implanté est également en concordance avec le faîtage de l'habitation située en face (n° 12). Une implantation de la sorte permet donc de renforcer les lignes directrices et structurantes du tissu bâti de la rue.

En conclusion, nous estimons que le projet est compatible avec la zone et que les trois écarts sont justifiés et ne remettent pas en cause le bon aménagement des lieux. On notera également le caractère anecdotique du lotissement à deux lots dont un déjà construit. Sur l'ensemble de la rue des Cortys et la rue de la Gohiette, on ne relève aucun autre lotissement et aucune prescription particulière. Notre projet s'intégrera donc facilement sans nuisance pour le cadre bâti et non bâti existant'.

Considérant qu'il n'est pas cohérent d'implanter la construction à plus de 3 m de l'alignement et de prétendre que celle-ci s'implante dans la continuité du bâti existant voisin le plus proche de l'alignement;

Considérant qu'il serait plus judicieux pour construire dans la continuité du bâti existant voisin implanté à front de voirie, de profiter du pignon en attente dudit bâtiment pour y adosser la construction projetée;

Considérant que s'il n'est pas possible de s'adosser audit pignon au vu du programme du demandeur ou pour d'autres raisons telle que l'obligation de créer des places de stationnement, l'on peut en déduire que la parcelle concernée n'est pas adaptée pour recevoir plus d'une seule habitation de type unifamiliale comme stipulé aux prescriptions urbanistiques;

Considérant que le projet ne s'intègre pas au contexte urbanistique existant;

Considérant que le projet doit être revu de manière significative;

Considérant que le permis d'urbanisme ne peut être délivré;

Pour les motifs précités,

Émet un AVIS DÉFAVORABLE ou projet présenté”.

[...]

CONSIDÉRANT [QUE le fonctionnaire délégué] se contente simplement d'indiquer dans son avis : “Vu l'avis favorable conditionnel du Collège communal du 08.06.2021”;

CONSIDÉRANT QUE si cet avis du Collège communal est soumis à conditions, il y apporte également et principalement une motivation détaillée et fouillée démontrant la pertinence du projet tel qu'il est présenté et l'avis favorable qui en découle;

CONSIDÉRANT QU'il est regrettable que le Fonctionnaire délégué n'a pas estimé nécessaire de reproduire cet avis du Collège "*in extenso*";

CONSIDÉRANT de plus, que le Fonctionnaire délégué ne fait pas état dans ledit avis d'un complément d'éléments lui apporté en date du 17 juin 2021 [...], lui communiquant pour une meilleure compréhension du dossier :

- les gabarits de la maison existante à démolir;
- le permis d'urbanisme délivré pour le lot n° 1 à Monsieur et Madame MOREAU-DENIS accompagné des plans d'implantation et d'élévation;
- les photographies 2, 3 et 4 rue des Cortys n° 2, 16 et 11;
- la photographie n° 9 rue des Cortys et les photographies n° 14 prises dans le village de Hemptinne;

CONSIDÉRANT QUE ces éléments démontrent de manière significative que la motivation produite dans son avis défavorable n'est pas justifiée;

CONSIDÉRANT, de plus, qu'il n'est pas concevable d'estimer que "le projet ne s'intègre pas au contexte urbanistique existant", alors que celui-ci présente des gabarits semblables au projet (rez et rez+1 avec ouvertures de baies à l'étage – voir à cet effet les habitations en face du projet, à gauche de celui-ci (photographies des n°s d'habitation 12 et 11) et de proximité (photographies des n°s d'habitation 16 et 19); Que cet ensemble constitue un bâti harmonieux, homogène et cohérent;

CONSIDÉRANT QUE l'auteur du projet concernant l'écart repris au point c. dans sa note explicative jointe à l'annexe 4 fait état de justifications sur l'implantation du faîte du toit lequel doit être implanté parallèlement l'alignement, à savoir :

“ ...étant donné que les limites parcellaires latérales ne sont pas formées d'un seul segment continu, mais qu'elles présentent une cassure franche après le tissu bâti existant, on a préféré s'implanter (il faut lire implanter le faîte du toit et non la construction puisque l'architecte justifie l'écart relatif au faîtage de la toiture), dans la continuité du bâti existant voisin le plus proche de l'alignement. Le faîtage est donc parallèle à l'habitation de gauche. De cette manière, le faîtage est perpendiculaire au pignon voisin...”;

CONSIDÉRANT QUE le Fonctionnaire délégué considère dans sa motivation “qu'il n'est pas cohérent d'implanter la construction à plus de 3 m., de l'alignement et de prétendre que celle-ci s'implante dans la continuité du bâti existant voisin le plus proche de l'alignement”;

CONSIDÉRANT QUE force est de constater qu'une erreur d'interprétation subsiste entre les commentaires formulés par l'auteur de projet et le sens apporté à ces commentaires par le Fonctionnaire délégué;

CONSIDÉRANT QUE la façade avant du bâtiment existant est implantée à environ 9 m en retrait par rapport à la voirie; Que la façade avant du nouveau bâtiment prévoit un recul d'environ 6 m, soit environ 3 m en-deça de l'existant;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas démontré que le pignon voisin de gauche est mitoyen; Que la largeur de la parcelle est de 19,50 m; que l'implantation à front de voirie dans le prolongement du pignon de gauche comme suggéré par le Fonctionnaire délégué, d'une habitation dont la façade avant présente une

longueur de 14,50 m, entraînerait inmanquablement le stationnement des véhicules sur une zone de parking qui serait aménagée côté latéral droit, soit le long de la propriété de la réclamante;

CONSIDÉRANT QUE cette proposition n'est pas recommandée, ni souhaitée car elle nuirait à la quiétude du voisinage de par son implantation; Que le jardin privatif de la réclamante serait bordé par une zone de circulation/parking et que l'intimité de ce jardin serait largement compromise; Qu'un tel emplacement entraînerait des nuisances anormales pour le voisinage par les allées et venues de véhicules et de piétons dans cet espace;

CONSIDÉRANT QUE la logique semble évidente et la localisation adéquat, de créer des emplacements de parking entre le domaine public et la construction;

CONSIDÉRANT QU'il est interdit que le stationnement se fasse d'une manière continue sur le domaine public;

CONSIDÉRANT QU'il est bon de rappeler qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils des tiers;

CONSIDÉRANT, enfin, QU'il est bon de rappeler que la Déclaration de Politique Régionale pour la Wallonie [...] prévoit l'intensification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain ».

30. L'acte attaqué contient certaines considérations sur la pertinence du projet et l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme sollicité, qui sont également susceptibles de le motiver en la forme en ce qui concerne la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT, tels les motifs selon lesquels « la zone dédiée à l'habitat du village remplit [...] pleinement sa fonction principale réservée à la résidence », « les écarts proposés respectent le cadre bâti existant », « il n'existe pas de règlement spécifique applicable à la commune de Fernelmont en termes de densité de logement », « les habitations projetées, par leur mode d'implantation, leur gabarit et les teintes des matériaux mis en œuvre, sont de nature à s'intégrer au cadre bâti environnant » ou encore « au vu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural, et respecte le cadre bâti et non bâti ». La motivation du permis critiqué ne permet cependant pas d'établir que la première condition de l'article D.IV.5 est remplie en l'espèce, à savoir que le projet, par les écarts autorisés, ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation.

31. Quant à l'écart à la prescription du permis d'urbanisation qui n'autorise qu'une seule habitation par lot, la partie adverse ne se prononce pas sur son admissibilité, au regard de l'article D.IV.5, 1°, du CoDT. Or, si le permis d'urbanisation qui a divisé le bien en deux lots n'énumère pas, comme tels, ses objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme, il y a cependant lieu de considérer que, outre le fait qu'il doit s'agir d'une construction de type unifamilial, la prescription que chaque lot ne peut contenir qu'une seule habitation constitue un de ces objectifs.

Sur ce point, l'acte attaqué se borne, d'une part, à rappeler l'écart qu'implique le projet et l'objet de celui-ci à cet égard, étant de remplacer une habitation vétuste par deux habitations jointives présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel local, et, d'autre part, à reproduire la motivation de l'écart exposée par les demandeurs de permis eux-mêmes dans la note jointe à leur demande, encore que c'est en réalité l'avis du fonctionnaire délégué, reproduit dans l'acte, qui reprend cette motivation. La partie adverse ne s'y rallie jamais formellement.

En tout état de cause, le fait que la dominance du logement demeure, le caractère obsolète supposé de la prescription ou encore une référence générale à la politique régionale en matière de logement constituent une motivation qui ne permet pas de comprendre la raison pour laquelle, à l'estime de la partie adverse, le projet litigieux peut, sans compromettre les objectifs du permis d'urbanisation, s'écarter de la prescription précise et clairement identifiée dans celui-ci quant au nombre autorisé de logements par lot, soit une seule habitation de type unifamilial. Il en va de même pour la simple affirmation que, pour la commune de Fernelmont, il n'existe pas de règlement spécifique en termes de densité de logement.

32. En ce qui concerne les écarts au permis d'urbanisation identifiés à propos des prescriptions urbanistiques relatives à l'implantation des constructions, il convient à nouveau de constater que, même lorsqu'elle remet en cause l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, la partie adverse se prononce certes sur la pertinence des options du projet, notamment par rapport aux observations du fonctionnaire délégué, et sur l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme sollicité mais elle ne se prononce pas sur l'admissibilité des écarts, au regard des options urbanistiques retenues par la partie adverse dans le permis d'urbanisation.

Sur ce point, l'acte attaqué se borne, d'une part, à rappeler les écarts qu'implique le projet et leur raison d'être, étant que le recul de la façade à rue à plus de trois mètres de l'alignement permet d'offrir des emplacements de parking confortables aux futurs habitants et que l'implantation du faitage est proposée dans la continuité du bâti existant voisin le plus proche de l'alignement, compte tenu du fait que les limites parcellaires latérales ne sont pas formées d'un seul segment continu. D'autre part, comme déjà observé à propos de l'écart relatif au nombre d'habitations permis sur le lot, il se limite à reproduire la motivation des écarts exposée par les demandeurs de permis dans la note jointe à leur demande, encore que c'est en réalité l'avis du fonctionnaire délégué, reproduit dans l'acte, qui reprend cette motivation, tandis que la partie adverse ne la fait jamais sienne formellement.

33. Certes, dans l'acte attaqué, la partie adverse critique de manière assez ferme l'avis négatif du fonctionnaire délégué, tel que notamment formulé à propos de l'implantation de la construction et de son faîtage, mais aucun des motifs exposés à cet égard ne peut être considéré comme adéquat, au sens de la loi du 29 juillet 1991 précité.

D'une part, l'erreur d'interprétation du projet reprochée au fonctionnaire délégué n'est pas certaine : il n'est pas erroné de considérer comme peu cohérent le fait de décider, pour une raison que la demande détaille, d'implanter la construction en projet en recul de plus de trois mètres de l'alignement de la zone de bâtisse, en s'écartant ainsi d'une prescription du permis d'urbanisation, pour ensuite prétendre chercher à implanter le projet, en matière de faîtage, dans la continuité du bâti existant le plus proche dudit alignement, cette implantation impliquant cependant un autre écart au permis d'urbanisation. D'autre part, à supposer l'erreur d'interprétation du fonctionnaire délégué établie, son seul constat ne suffit pas à justifier l'admissibilité des écarts précités.

Par ailleurs, la circonstance que la façade avant du bâtiment à démolir est en recul d'environ neuf mètres de la voirie, tandis que la nouvelle construction n'en sera distante que d'environ six mètres ne suffit pas à justifier le maintien d'une implantation en large recul par rapport à ce que prévoit le permis d'urbanisation.

Quant au motif qui justifie le recul de la façade à rue de plus de trois mètres par rapport à l'alignement par l'offre d'emplacements de parking confortables qu'il permet et qui rejette l'idée d'un stationnement des véhicules sur une zone de parking aménagée du côté latéral de la parcelle, qui causerait des nuisances anormales pour le voisinage, il ne peut non plus, en l'état, être considéré comme adéquat, dès lors que le nombre de quatre places de parking prévu par le projet est intimement lié au fait que celui-ci prévoit la création de deux nouvelles habitations unifamiliales. Or, il résulte de considérations précédentes que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de justifier que le projet litigieux s'écarte de la prescription précise et claire figurant dans le permis d'urbanisation quant au nombre de logements autorisés sur la parcelle.

34. En tant qu'il est pris de la violation de l'article D.IV.5 du CoDT et de la loi du 29 juillet 1991 précitée, le premier moyen est fondé dans la mesure qui précède, ce que des débats succincts suffisent à constater.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

VII. Indemnité de procédure

35. Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

VIII. Remboursement

36. Les parties requérantes se sont acquittées des droits afférents à la demande de suspension et à la requête en annulation.

L'article 70, § 1^{er}, alinéa 3, prévoit que lorsque la demande n'appelle que des débats succincts, la requête en annulation ne donne pas lieu au paiement de droit.

Il y a lieu, par conséquent, d'ordonner le remboursement du montant de 420 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

Est annulée la décision du 27 juillet 2021 du collège communal de Fernelmont qui octroie, sous conditions, un permis d'urbanisme à Jean-François Jadin et Damienne Halleux ayant pour objet la démolition d'une habitation unifamiliale existante en vue d'y créer deux nouvelles habitations unifamiliales sur un bien sis à Hemptinne, rue des Cortys, n° 13.

Article 2.

Il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

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

La contribution, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Article 4.

Le montant de 420 euros indûment versé par les parties requérantes leur sera remboursé par le service désigné au sein du service public fédéral des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le 3 février 2022 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux