

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 256.023 du 15 mars 2023

A. 237.302/XIII-9789

En cause :

1. ROMAIN Michaël,
2. WANSART Freddy,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Gautier Melchior, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

la ville de Dinant,
représentée par son conseil communal,
ayant élu domicile chez
M^e Julien Bouillard, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

Partie requérante en intervention :

TAMINIAUX Romain,
ayant élu domicile
route d'Onhaye 26
5524 Gérin.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 septembre 2022, Michaël Romain et Freddy Wansart demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la délibération du 29 juin 2022 par laquelle le collège communal de la ville de Dinant délivre à Julie Hance et Romain Taminiaux un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une grange en deux logements sur un bien sis Aux Roches 3 à Falmignoul (Dinant) et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 octobre 2022, Romain Taminiaux a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 8 février 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 9 mars 2023 et le rapport leur a été notifié.

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

M^e Alfredo Penta, *loco* M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Florence Cornez, *loco* M^e Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, 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 litige à l'examen concerne une grange située Aux Roches n° 3 à Falmignoul et cadastrée section A, n° 177A. Celle-ci appartient à Julie Hance et Romain Taminiaux.

Michaël Romain, premier requérant, est domicilié rue Haute n° 23 à Falmignoul; il indique exploiter une activité de gîtes et de chambres d'hôtes dans une ancienne ferme située à proximité immédiate de la grange en question. Freddy Wansart, second requérant, demeure quant à lui au n° 15 de la rue Haute; son terrain donne sur l'arrière de la parcelle où est implantée la grange.

Au plan de secteur, la grange figure en zone d'habitat à caractère rural; elle est également située en zone d'habitat villageois à caractère rural et en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique au schéma de développement communal (SDC) adopté par le conseil communal le 17 juin 1997.

Au guide communal d'urbanisme approuvé le 5 janvier 1998 (GCU), ce bien est repris en zone d'aire villageoise d'intérêt culturel, historique et esthétique sise dans la zone de la Famenne. Il figure en zone agricole au schéma d'orientation local (SOL) approuvé par un arrêté royal du 31 octobre 1962.

Le règlement général sur les bâtisses en site rural (RBSR) lui est applicable en vertu de l'arrêté ministériel du 8 septembre 2005.

Un axe de ruissellement concentré est indiqué dans la cartographie LIDAXE au niveau de la voirie longeant la grange.

Le bien est situé en zone d'assainissement collectif au PASH « MEUSE-AMONT ».

2. Le 11 mars 2022, Julie Hance et Romain Taminiaux introduisent auprès de l'administration communale de Dinant une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de la grange située rue des Roches n° 3 en deux logements, avec la construction de volumes secondaires en extension du volume principal.

La demande signale que le projet comporte des dérogations ou écarts par rapport au SOL, au guide régional d'urbanisme – Condroz et au GCU.

3. Le 16 mars 2022, le collège communal délivre aux demandeurs un accusé de réception d'un dossier complet; le projet est dispensé de la réalisation d'une étude d'incidences.

4. Une procédure d'annonce de projet est organisée du 6 au 20 avril 2022 en raison des écarts ou dérogations par rapport au SOL et au GCU. Michaël Romain et V. M. introduisent une réclamation le 20 avril 2022; Freddy Wansart envoie une réclamation par un mail du 19 avril 2022.

5. Le 28 avril 2022, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) émet un avis favorable sur le projet mais défavorable en ce qui concerne l'écart relatif au recul latéral inférieur à deux mètres.

6. En sa séance du 11 mai 2022, le collège communal donne un avis favorable.

7. Le 17 juin 2022, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable pour les motifs suivants :

« Considérant que la demande s'écarte du Schéma d'orientation local pour le(s) motif(s) suivant(s) : la transformation de bâtiments non destinés à l'exploitation agricole;

Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative d'un guide pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- Le recul latéral inférieur à 2 mètres,
- La toiture plate pour les volumes secondaires,
- L'utilisation de plusieurs matériaux de parement dont le bardage bois non permis auxdits guides,
- La dominante verticale des baies;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette annonce de projet;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- perte d'intimité,
- risque d'inondation dans la propriété voisine en contrebas du projet, suite à l'écoulement du trop-plein de la citerne d'eau de pluie,
- projet incompatible avec la configuration agricole des lieux.

Considérant que les remarques sont en partie fondées :

Vu l'avis favorable du Collège Communal en date du 11/05/2022;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une grange existante en deux logements :

Considérant que le projet se concrétise par un volume existant simple pourvu d'une toiture à deux versants; que celui-ci est adjoint de quatre volumes en toiture plate en parties arrière et latérale;

Considérant que la parcelle concernée par le projet se situe à côté d'un hangar agricole en activité; que la création de logements à proximité de cette activité agricole ne garantit pas un confort pérenne aux logements (bruit, odeur, vue...);

Considérant que l'ensemble que forme le bien concerné par les travaux ne présente pas une typologie particulièrement intéressante dans la mesure où l'ajout de multiples petits volumes à toit plat dénature le volume de ferme initial;

Considérant que les agencements créés à l'arrière : terrasse, nouvelles baies et division du jardin, sont réalisés au mépris des dispositions du Code civil qui impose une distance minimum de 1,90 m des limites séparatives;

Considérant qu'au vu de la situation existante, le projet compromet la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant que le projet ne contribue pas à la gestion des paysages bâtis ou non bâtis;

Considérant que l'article D.IV. 5 du Code ne peut être appliqué ».

8. Le 29 juin 2022, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel comporte notamment les motifs suivants :

- « Considérant que la demande s'écarte pour les motifs suivants :
- * Projet s'écartant du schéma d'orientation local n° 1 (AR. 31/10/1962) en ce qui concerne la transformation de bâtiments non-destinés à l'exploitation agricole.
 - * Projet s'écartant d'un règlement communal d'urbanisme (A.M. 05/01/1998) adopté avant l'entrée en vigueur du CoDT et devenu Guide Communal d'Urbanisme et du Règlement Général des Bâtisses en site rural du Condroz (AM 8/9/2005) adopté avant l'entrée en vigueur du CoDT et devenu Guide Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne :
 - Le recul latéral inférieur à 2 mètres,
 - La toiture plate pour les volumes secondaires,
 - L'utilisation de plusieurs matériaux de parement dont le bardage bois non permis auxdits guides.
 - La dominante verticale des baies;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à annonce de projet;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 31/03/2022 au 20/04/2022, conformément à l'article D.VIII.6 du Code; que 2 remarques ont été introduites;

Vu l'avis favorable de la CCATM (Commission Communale de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité sollicité en date du 16/03/2022, reçu en date du 28/04/2022;

Vu l'avis du Fonctionnaire délégué sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 16/05/2022;

Considérant que son avis préalable, daté le 17/06/2022 et reçu en date du 21/06/2022, est défavorable :

Considérant que son avis est libellé et motivé comme suit : [...]

Considérant que le quartier comprend des logements créés dans des anciens bâtiments, notamment l'ancienne ferme située de l'autre côté de la voirie;

Considérant que le schéma d'orientation local positionnant le bien en zone agricole est plus ancien que le plan de secteur qui situe celui-ci en zone d'habitat à caractère rural; qu'en cas d'incompatibilité entre les schémas ou les plans, c'est le plus récent qui prédomine;

Considérant que le recul latéral du volume secondaire du logement situé au nord, se justifie par la forme particulière de la parcelle;

Considérant que la toiture plate et le bardage bois des volumes secondaires, permettent de hiérarchiser ceux-ci du volume principal présentant une volumétrie ou des matériaux caractéristiques du bâti ancien;

Considérant que les volumes secondaires augmentent la surface habitable des logements et contribuent au confort de ceux-ci;

Considérant que les baies horizontales des façades arrière augmentent l'éclairage et la chaleur naturels des pièces de vie;

Considérant qu'il convient que toutes les mesures soient prises afin d'éviter tout risque de rejet d'eaux pluviales sur les propriétés voisines;

Considérant que la baie de la cuisine du logement situé au sud, respectera le Code civil en matière de vue (translucide sans ouverture) ».

IV. Partie requérante en intervention - non-paiement des droits de rôle

En application de l'article 70, § 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 précité, l'introduction d'une requête en intervention donne lieu au paiement d'un droit de cent cinquante euros.

L'article 71, alinéas 1^{er} et 2, du même arrêté prévoit que les droits et la contribution visée à l'article 66, 6°, du même arrêté sont acquittés par un virement ou un versement sur le compte bancaire ouvert auprès du service désigné au sein du Service public fédéral des Finances comme compétent pour percevoir les droits au Conseil d'État et qu'à cette fin, le greffier en chef adresse au débiteur une formule de virement portant une communication structurée permettant d'imputer le paiement à l'acte de procédure auquel il se rapporte. Selon l'alinéa 4 de cette disposition, si le compte bancaire n'est pas crédité du montant dû dans un délai de trente jours, la chambre réputée non accompli ou raye du rôle la demande ou le recours introduit.

Par un courrier du 17 octobre 2022, la partie requérante en intervention a été invitée à effectuer le paiement des droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 précité, ce qui n'a pas été fait.

Conformément à l'article 71, alinéa 4, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, la requête en intervention introduite par Romain Taminiaux doit dès lors être réputée non accomplie.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le deuxième moyen est fondé en ses deux branches.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes

administratifs, de l'effet utile de l'enquête publique, de l'erreur de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir.

En une première branche, ils relèvent que le fonctionnaire délégué avait constaté que la demande s'écarterait du contenu à valeur indicative du GCU à plusieurs égards (recul latéral inférieur à deux mètres, toiture plate pour les volumes secondaires, utilisation de matériaux de parement dont le bardage en bois non permis et dominante verticale des baies). Ils reprochent aux motifs de l'acte attaqué de ne pas permettre d'établir que son auteur a pu déterminer les objectifs d'aménagement du territoire contenus dans le GCU ni apprécier si ceux-ci sont ou non compromis par les écarts que nécessite le permis attaqué.

Ils invoquent les arguments suivants :

- la situation de l'ancienne ferme qui est située en face du projet et à laquelle l'acte attaqué fait référence n'est en rien comparable à celui-ci, dès lors que cette ancienne ferme présente un caractère patrimonial certain et a été réaménagée en respectant l'architecture et la typologie du bâti, à l'inverse de la grange litigieuse;
- les deux toitures plates projetées ne servent pas de liaison et paraissent développer plus de 20 m² alors qu'aucune habitation aux alentours ne comporte de toiture plate pour des volumes secondaires; à leur estime, ni les toitures plates ni le bardage en bois ne permettent de hiérarchiser les volumes secondaires mais créent au contraire un effet de rupture;
- l'acte attaqué ne motive pas en quoi les baies horizontales sont acceptables en termes d'intégration architecturale, ni en quoi l'éclairage ou la chaleur des pièces de vie n'auraient pas pu être atteints avec un projet conforme aux prescriptions applicables;
- ils critiquent la motivation de l'écart par rapport au recul latéral de deux mètres dès lors que si le projet n'avait porté que sur un seul logement, le GCU serait respecté puisque le volume secondaire n'aurait pas dû être placé à cet endroit de la parcelle;
- s'agissant de l'examen des lignes de force du paysage, ils font grief à l'acte attaqué de ne pas évoquer la présence de la ferme en activité située à proximité directe du projet litigieux ni « l'incompatibilité d'une telle activité avec la création de deux logements en lieu et place d'une grange ».

En une seconde branche, ils reprochent à l'autorité de ne pas avoir exposé les raisons pour lesquelles elle se départit de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, outre que l'acte attaqué ne comporte aucun motif en réponse aux réclamations des deux parties requérantes. En particulier, ils reprochent à l'autorité de ne pas exposer en quoi le projet peut prendre place à côté d'un hangar agricole nonobstant les nuisances engendrées par celui-ci, de ne pas répondre

adéquatement aux autres motifs de refus exposés par le fonctionnaire délégué si ce n'est par des phrases stéréotypées et peu convaincantes, et de ne pas non plus donner suite aux observations qu'ils avaient formulées dans leurs réclamations en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie et l'intégration du projet dans le cadre environnant.

B. La partie adverse

La partie adverse répond que la motivation, présente au sein de l'acte attaqué, permet de comprendre pourquoi les écarts ont été autorisés.

S'agissant du recul latéral qui n'est pas de deux mètres comme requis par le GCU, l'autorité justifie cet écart par la forme particulière de la parcelle ne permettant pas la réalisation d'annexe avec le recul indiqué dans ce guide. Sans donner les motifs des motifs, les requérants doivent comprendre à la lecture de l'acte que la forme triangulaire de la parcelle et la préexistence du bâti empêchent l'implantation d'une annexe latéralement ou à l'arrière en respectant cette indication visant un recul de deux mètres. Les volumes étant principalement situés à l'arrière, l'impact paysager est nécessairement limité. La remise, située au sud, s'implante dans la continuité du bâti existant, respectant tant le paysage que l'esprit du GCU qui préconise que les implantations seront conformes aux lignes de force du paysage et à la trame parcellaire.

Selon elle, la toiture plate pour les volumes secondaires et l'utilisation du bardage en bois sont justifiées, dans l'acte, par le fait qu'elles permettent, en l'espèce, de hiérarchiser les volumes. L'acte attaqué précise que tant les volumes que les matériaux projetés sont caractéristiques du bâti ancien. Les requérants comprennent par conséquent très bien, de par cette motivation, que les objectifs visés (recherche d'harmonie dans les toitures) sont respectés et que les écarts sont acceptables tant ils respectent le paysage et le contexte bâti existant. La partie adverse entend rappeler que le GCU autorise les toitures plates pour des petites parties de bâtiment (moins de 20 mètres carrés) servant de liaison, et qu'en l'espèce, seule la remise, qui fait moins de 20 m², située au sud, est visible depuis le domaine public.

À son estime, les baies à dominante horizontale sont situées uniquement à l'arrière et, à terme, pourraient être non visibles depuis les autres propriétés (rez-de-chaussée). L'acte attaqué précise qu'un tel écart permet d'augmenter la lumière et la chaleur naturelles. Les requérants comprennent ainsi que la typologie visible est respectée et que l'écart, uniquement pour la façade arrière, n'impactera pas réellement le bâti et sera peu vu. Le fait que les requérants considèrent que les écarts

ne permettent pas vraiment de hiérarchiser les volumes mais impliqueraient plutôt un effet de rupture relève de leur propre appréciation, sans remettre en cause la légalité de l'acte attaqué. Il en va de même s'agissant du bardage en bois qui « dénoterait » avec le cadre environnant, alors même qu'un carport situé à 3 mètres du projet est totalement en élévation en bois. La partie adverse note à titre exemplatif que la dispense de permis autorise des annexes de type véranda jusqu'à 40 m² par logement, avec toit plat et ce, même en contrariété avec les indications du GCU (article R.IV.4.1-1 du CoDT), le bois étant même admis pour les carports dispensés de permis.

Au sujet de la motivation par rapport à l'avis du fonctionnaire délégué et aux réclamations, la partie adverse soutient que l'acte attaqué est motivé par le fait que, contrairement à ce qu'a considéré le fonctionnaire délégué, les dispositions du Code civil sont respectées compte tenu du verre translucide sans ouverture qui sera placé dans la cuisine. Elle ajoute que, contrairement à ce qu'affirment les requérants, l'acte attaqué indique pourquoi son auteur considère les logements comme étant acceptables, notamment compte tenu du fait qu'ils s'implantent en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, zone dédiée notamment au logement et à l'agriculture, qu'ils sont lumineux et pourvus d'une surface appréciable. Elle allègue que l'acte attaqué permet de comprendre que, contrairement au fonctionnaire délégué, l'autorité a considéré que les logements étaient confortables malgré la présence historique d'un hangar agricole. Elle affirme que les requérants ont bien compris que l'autorité avait considéré qu'en zone rurale, l'agriculture et le résidentiel cohabitaient.

VI.2. Examen

A. Sur la première branche

1. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un guide sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, lequel est rédigé 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 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.

Toute prescription ou indication d'un schéma ou d'un guide ne constitue pas nécessairement un objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme. En effet, considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart à ce guide alors que le législateur régional wallon n'accorde plus à ces documents qu'une valeur indicative en vertu de l'article D.III.8. du CoDT.

Enfin, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

2. Il n'est pas contesté en l'espèce que le bien litigieux est situé au guide communal d'urbanisme approuvé le 5 janvier 1998 en zone d'aire villageoise d'intérêt culturel, historique et esthétique sise dans la zone de la Famenne. Le GCU précise (page 39) que les prescriptions relatives aux aires villageoises d'intérêt culturel, historique et esthétique sises dans la zone de la Famenne s'appliquent aux zones d'habitat à caractère rural de Falmagne et de Falmignoul.

L'acte attaqué relève que le projet s'écarte sur quatre points du GCU :

- 1) recul latéral inférieur à deux mètres,
- 2) toiture plate pour les volumes secondaires,
- 3) utilisation de plusieurs matériaux de parement, parmi lesquels le bardage de bois non autorisé,
- 4) dominante verticale des baies non respectée.

La section 3 de l'introduction du guide énonce de manière générale les objectifs de ce qui était au moment de son adoption le règlement communal d'urbanisme (pages 10 à 12) et notamment la préservation des caractéristiques paysagères et le patrimoine naturel, la conservation de la spécificité du bâti de la commune et notamment de ses ensembles les plus remarquables : « En fonction des caractéristiques urbanistiques et architecturales (habitat dispersé ou jointif, villas, etc...) de la commune, son territoire a été divisé en plusieurs "unités urbanistiques" homogènes ou "aires différenciées"; pour chacune d'elles, le règlement fixe les normes que doivent respecter les paramètres des différents éléments des bâtiments ». Le guide constate aussi que le bâti des diverses entités villageoises est assez homogène et qu'il est principalement constitué d'habitat à caractère rural ainsi que de fermes ou de châteaux remarquables.

Dans la section consacrée aux recommandations, le guide confirme qu'il a notamment pour objectif de conserver la spécificité du bâti de la commune, ce à quoi tendent les prescriptions relatives à chaque aire différenciée.

Au sujet des deux aires villageoises d'intérêt culturel, historique et esthétique, le guide précise notamment que « le premier et le deuxième règlements portent exclusivement sur l'habitat villageois ayant gardé un caractère culturel, historique et/ou esthétique » et que « ces villages sont repris soit sous forme d'ensemble relativement homogène, soit sous forme d'un noyau partiel du village ayant gardé les caractéristiques spécifiques de la région condrusienne ou de la région famenienne ».

3. Comme déjà relevé, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

« Considérant que le quartier comprend des logements créés dans des anciens bâtiments, notamment l'ancienne ferme située de l'autre côté de la voirie;

Considérant que le schéma d'orientation local positionnant le bien en zone agricole est plus ancien que le plan de secteur qui situe celui-ci en zone d'habitat à caractère rural; qu'en cas d'incompatibilité entre les schémas ou les plans, c'est le plus récent qui prédomine;

Considérant que le recul latéral du volume secondaire du logement situé au nord, se justifie par la forme particulière de la parcelle;

Considérant que la toiture plate et le bardage bois des volumes secondaires, permettent de hiérarchiser ceux-ci du volume principal présentant une volumétrie ou des matériaux caractéristiques du bâti ancien;

Considérant que les volumes secondaires augmentent la surface habitable des logements et contribuent au confort de ceux-ci;

Considérant que les baies horizontales des façades arrière augmentent l'éclairage et la chaleur naturels des pièces de vie;

Considérant qu'il convient que toutes les mesures soient prises afin d'éviter tout risque de rejet d'eaux pluviales sur les propriétés voisines;

Considérant que la baie de la cuisine du logement situé au sud, respectera le Code civil en matière de vue (translucide sans ouverture) ».

4. Sans entrer dans les contestations de pure opportunité qu'élèvent les requérants et qui échappent à la compétence du Conseil d'État, il y a lieu de constater que cette motivation, si elle s'efforce de justifier l'admissibilité de certaines composantes du projet de transformation, n'expose pas en quoi les écarts que ces composantes impliquent ne compromettent pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le guide et que l'acte attaqué n'identifie même pas.

La motivation ne met en effet pas en relation les objectifs du GCU, qu'elle ne détaille pas, ne « détermine » pas, avec la nature et la portée des différents écarts qui sont accordés.

En particulier, l'autorité n'explique pas en quoi avec les écarts accordés, le projet ne compromet pas le caractère homogène de l'aire villageoise d'intérêt culturel, historique et esthétique en Famenne, aire dont il convient de préserver les qualités urbanistiques et architecturales spécifiques.

Il en va ainsi de l'implantation de la remise projetée au nord que l'acte attaqué entend justifier par la forme réputée particulière de la parcelle mais sans examiner si l'ajout d'une remise sans respecter le recul latéral de deux mètres ne compromettra pas l'objectif poursuivi par cette prescription qui tend manifestement à garantir un cadre bâti ouvert et aéré en présence de bâtiments quatre façades.

Les arguments développés dans la note d'observations ne figurent pas dans l'acte attaqué. Au surplus, ni le fait que les volumes secondaires sont situés à l'arrière ni la circonstance qu'ils s'intégreraient dans la continuité du bâti existant ne suffisent à fonder la conclusion que l'objectif du GCU n'est pas compromis. La simple affirmation du caractère non visible du volume secondaire depuis le domaine public ne peut pas remédier à l'insuffisance des motifs dès lors que les objectifs n'ont pas été identifiés. Enfin, la remise ne se situe pas entièrement dans la continuité du bâti existant.

La toiture plate s'écarte de la prescription du guide communal d'urbanisme dès lors que la superficie du volume secondaire à usage de salon excède 20 m² et en tout état de cause ne sert pas de liaison. Il en va de même du bardage en bois dès lors que celui-ci ne figure pas dans la liste des matériaux autorisés et qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment non complémentaire à l'habitation.

La signification du motif de l'acte attaqué selon lequel « la toiture plate et le bardage bois des volumes secondaires, permettent de hiérarchiser ceux-ci du volume principal présentant une volumétrie ou des matériaux caractéristiques du bâti ancien » est obscure et ne permet pas de comprendre pour quelle raison concrète son auteur a estimé que cette « hiérarchisation » permet de ne pas compromettre le cadre bâti, alors que le volume principal présente, lui, une volumétrie et des matériaux caractéristiques du bâti ancien : la différence de style architectural ne suffit pas à fonder la conclusion que le cadre bâti est dénaturé mais ne suffit pas non plus à démontrer qu'elle en assure l'harmonie.

Les deux considérants précités qui suivent ne justifient pas la conclusion que l'octroi d'un écart à la prescription relative au caractère vertical des baies ne compromettrait pas les objectifs du guide communal d'urbanisme.

Enfin, la véranda que vise l'article R.IV.4,1-1 du CoDT doit comporter une structure légère et des parois majoritairement en verre ou en polycarbonate tant en élévation qu'en hauteur, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

5. En conclusion, l'acte attaqué ne contient pas de motivation tendant à démontrer que le projet, avec les écarts accordés, contribuerait à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, alors même que le fonctionnaire délégué avait observé que le projet ne contribue pas à la gestion des paysages bâtis ou non bâtis pour les raisons qu'il expose.

La seule référence à la présence dans le quartier de logements créés dans des anciens bâtiments, notamment l'ancienne ferme située de l'autre côté de la voirie, ne suffit pas à constituer une motivation adéquate par rapport au paysage.

Il s'ensuit que la première branche du moyen est fondée.

B. Sur la seconde branche

6. Il est constant que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas, en principe, contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux objections 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 l'objection. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'instruction d'une demande, 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.

7. En l'espèce, le fonctionnaire délégué avait émis un avis défavorable fondé sur les raisons suivantes :

- 1) la proximité d'un hangar agricole engendrant des nuisances ne garantit pas un confort pérenne aux logements projetés;
- 2) l'ensemble que forme le bien concerné par les travaux ne présente pas une typologie particulièrement intéressante dans la mesure où l'ajout de multiples petits volumes à toit plat dénature le volume de ferme initial;
- 3) le projet ne respecte pas les dispositions du Code civil qui imposent une distance minimum de 1,90 mètre par rapport aux limites séparatives.

Il y a lieu de constater que l'acte attaqué ne répond pas à ces deux premières observations.

8. Par ailleurs, les réclamations introduites au cours de la procédure d'annonce de projet dénonçaient :

- l'absence d'intégration dans le cadre bâti sur le vu de la configuration des lieux;
- la modification du cadre rural de cette partie du village à la suite du changement d'affectation du bien;
- la division du bien en deux logements;
- l'atteinte à l'intimité des habitations situées en contrebas;
- l'accentuation du phénomène de ruissellement des eaux de pluie et le risque d'inondations;
- la dérogation aux règles urbanistiques et les écarts par rapport aux prescriptions du GCU;
- l'atteinte au paysage, à la quiétude, à la nature du village et plus précisément à celle de la rue où est implantée une ferme d'époque (XVIII^{ème} siècle) faisant partie de l'histoire et du patrimoine falmignoulois.

Alors que le fonctionnaire délégué avait considéré que ces réclamations étaient en partie fondées, l'auteur de l'acte attaqué n'y répond pas.

9. Il s'ensuit que la seconde branche du moyen est fondée.

10. En conclusion, le deuxième moyen est fondé en ses deux branches.

Les conclusions du rapport de l'auditeur peuvent être suivies. Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

VII. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de leur accorder une indemnité de procédure correspondant au montant de base de 700 euros, conformément à l'article 67, § 2, dernier alinéa, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, qui prévoit qu'aucune majoration n'est due lorsque, comme en l'espèce, l'affaire n'appelle que des débats succincts.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Romain Taminiaux est réputée non accomplie.

Article 2.

Est annulée la délibération du 29 juin 2022 par laquelle le collège communal de la ville de Dinant délivre à Julie Hance et Romain Taminiaux un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une grange en deux logements sur un bien sis Aux Roches 3 à Falmignoul.

Article 3.

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

Article 4.

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 prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
15 mars 2023 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay