

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.061 du 17 mars 2023

A. 237.655/XIII-9844

En cause : **PARIS** Catherine,
ayant élu domicile chez
M^{es} Emilie MORATI et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la commune de Trooz,
représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

**la société à responsabilité limitée
LA BERGERIE DE L'ABBAYE**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel DELNOY, Martin LAUWERS
et Tom VANDERTHOMME, avocats,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 11 novembre 2022, Catherine Paris demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision prise le 12 septembre 2022 par le collège communal de Trooz qui octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) La Bergerie de l'Abbaye un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Trooz, rue Monchamps 30, ayant pour objet la démolition d'une habitation existante et de ses dépendances, et la construction de onze appartements répartis dans deux bâtiments distincts, et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 12 décembre 2022, la SRL La Bergerie de l'Abbaye demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base des article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 26 janvier 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 28 février 2023 et le rapport leur a été notifié.

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

M^e Nathalie Van Damme, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M. Bernard Fourny, directeur général, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Martin Lauwers, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint, 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

3. Le 7 avril 2022, la SRL La Bergerie de l'Abbaye introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de onze appartements répartis dans deux bâtiments distincts sur un bien sis à Trooz, rue Monchamps, n° 30 et cadastré 1^{re} division, section F, n° 1N. Le projet implique la démolition d'une habitation existante et de ses dépendances.

Le projet est situé sur une parcelle jouxtant les limites communales de Trooz et Chaudfontaine, en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège, adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

Le 25 avril 2022, le collège communal informe le demandeur de permis du caractère complet du dossier de demande.

4. Une annonce de projet est organisée du 1^{er} au 15 mai 2022. Elle donne lieu à soixante-neuf réclamations.

Les avis suivants sont émis sur la demande :

- le 19 mai 2022, avis favorable conditionnel de l'intercommunale RESA;
- le 23 mai 2022, avis défavorable de la zone de secours Vesdre-Hoëgne & Plateau qui, le 1^{er} juillet 2022, émet un second avis, favorable conditionnel;
- le 23 mai 2022, avis favorable de la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE);
- le 23 mai 2022, avis défavorable du collège communal de Chaudfontaine;
- le 24 mai 2022, avis défavorable de la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) de Chaudfontaine;
- le 17 juin 2022, avis favorable conditionnel du département de la Nature et des Forêts (DNF).

Sollicitée par des habitants de la commune de Trooz, l'agence wallonne du Patrimoine (AWaP) transmet à l'autorité communale, le 11 juillet 2022, un avis défavorable.

5. Le 22 août 2022, le fonctionnaire délégué indique que le délai lui imparti pour formuler un avis sur le projet est écoulé et qu'en conséquence, son avis est réputé favorable.

6. Le 12 septembre 2022, le collège communal de Trooz octroie le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

7. La requête en intervention introduite par la SRL La Bergerie de l'Abbaye, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

8. La requérante prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des

principes de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur sur les motifs de fait et les motifs de droit, et de l'excès de pouvoir.

9. Elle fait valoir que, hormis des instances d'avis qui, vu l'objet de leur saisine, n'avaient pas à se prononcer sur la conformité du projet litigieux avec le bon aménagement des lieux, toutes les autorités amenées à analyser son opportunité ont conclu que le projet n'était pas conforme au bon aménagement des lieux et émis des avis défavorables. Rappelant la teneur de ceux-ci, elle y englobe l'avis de la commission d'avis sur les recours (CAR) émis dans le cadre d'une première demande de permis et la décision de refus prise à cet égard le 2 février 2022. Elle estime que l'autorité délivrante ne rencontre pas adéquatement les critiques des instances consultées ni celles formulées par les riverains dans le cadre de l'annonce de projet et qu'aucun des arguments avancés par la partie adverse ne permet de justifier la conformité du projet au bon aménagement des lieux.

À son estime, l'ensemble de ces avis et observations convergent unanimement pour rejeter le projet litigieux pour les raisons suivantes :

- « - la démolition du bâti existant, qui présente un intérêt patrimonial même si celui-ci n'est pas majeur au point d'être classé, engendrera une perte de repère visuel significatif dans le paysage, une perte de cohérence des éléments architecturaux de l'ensemble composé avec les habitations numéros 32 et 32b ainsi que la perte d'un témoin privilégié du passé;
- la parcelle est surexploitée;
- la densité du projet est excessive;
- l'implantation des deux bâtiments est inopportune;
- l'aménagement des abords n'est pas réfléchi;
- les espaces communautaires sont considérablement réduits;
- le projet ne s'intègre pas au contexte bâti et non bâti;
- le projet engendrera des difficultés en terme de mobilité et de parking;
- le projet ne respecte pas le guide régional d'urbanisme ».

En particulier, elle fait valoir que l'acte attaqué n'apporte pas de justification adéquate quant à la démolition du bâti existant, la surexploitation de la parcelle et l'ensemble des nuisances qui en découlent, et l'intégration du projet dans son contexte.

10. En ce qui concerne la démolition du bâti existant, elle conteste qu'elle puisse être justifiée par l'impératif climatique qui l'imposerait plutôt que de rénover l'immeuble concerné, alors que les techniques de rénovation actuelles permettent d'atteindre des résultats énergétiques équivalents à ceux de nouvelles constructions et que le bilan environnemental d'une opération de démolition/reconstruction est toujours moins efficace, compte tenu de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre rejetés par l'opération, comme l'établit une simulation du projet litigieux qui révèle une durée de trente-six années pour

compenser son bilan carbone. Selon elle, la partie adverse commet, sur ce point, une erreur de fait et une erreur manifeste d'appréciation, et ne répond pas adéquatement aux critiques posées par les avis défavorables précités. Elle ajoute que l'éventuelle modification de l'aspect architectural de l'immeuble résultant d'une rénovation par l'extérieur sera toujours sans commune mesure avec une démolition, et de citer les glycines et volets évoqués par l'acte attaqué. Elle conclut qu'à tort, l'acte attaqué privilégie l'argument économique à l'encontre de l'intérêt de préservation du patrimoine existant.

11. Sur la surexploitation de la parcelle et l'ensemble des nuisances qui en découlent, elle considère que, si la parcelle s'intégrait jusqu'à présent dans le contexte rural de la rue Monchamps, exclusivement composée de maisons unifamiliales, elle comptera désormais onze appartements sans espace communautaire, si ce n'est une petite portion de jardin destinée seulement à quelques logements. Elle y voit une surexploitation entraînant les conséquences négatives suivantes, telles que relevées par les instances consultées :

- « - densité excessive;
- présence de logements en arrière-zone, dans la zone de cours et jardins, qui vient "emmurer" la propriété voisine;
- espaces communautaires réduits au maximum et mal implantés;
- trop d'espace réservé aux emplacements de parking, orienté sud-ouest;
- aménagement des abords non réfléchi;
- vues qui en découlent pour la propriété voisine ».

Elle fait grief à la partie adverse de justifier cette surexploitation par l'évolution du quartier issue de la mise en œuvre de la ZACC Monchamps et du besoin en logements sur le territoire communal, alors que la parcelle en question n'est pas située dans la ZACC ni donc concernée par sa mise en œuvre. Elle lui reproche d'affirmer qu'en raison de cette mise en œuvre de la ZACC, « le caractère rural associé aux grands espaces verts est amené à disparaître dans un avenir très proche », faisant ainsi totalement fi du caractère rural de la zone au plan de secteur.

Elle ajoute que la situation de la parcelle, sise le long d'une petite route secondaire sans accotement, est totalement différente de celles des parcelles situées dans la ZACC, ces dernières étant reliées à une route nationale à deux bandes de circulation et pistes cyclables. Elle considère que, sur ce point, « la partie adverse amalgame la parcelle dans un contexte juridique et factuel qui n'est pas le sien », commettant ainsi une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, elle fait valoir que le prétendu « besoin en logements » est insuffisant pour justifier la réalisation de onze logements sur le site, dès lors que les logements projetés s'apparentent à des logements urbains qui n'ont pas leur place en

zone d'habitat à caractère rural, que la superficie de la pelouse, extrêmement réduite, ne peut s'apparenter à un jardin et que l'espace communautaire est réduit à une table de huit personnes, le reste de la parcelle étant dédié aux emplacements de parking et aux accès aux immeubles. Elle concède que les critères de densité du schéma de développement communal (SDC) ne s'appliquent pas en l'espèce mais elle répète que le critère du bon aménagement des lieux aurait dû conduire l'auteur de l'acte attaqué à refuser pareille surexploitation, comme cela ressort de l'ensemble des avis négatifs émis sur le projet.

Elle souligne que les habitants des maisons unifamiliales voisines, dont elle-même, devront s'accommoder de onze nouveaux logements, tandis que les réponses apportées au projet pour en minimiser l'impact ne sont que des « pis-aller inefficaces compte tenu de la densité proposée » et n'empêcheront notamment pas les vues sur son bien ni la sensation d'écrasement due au nouveau mur du bâtiment secondaire, fût-il aveugle.

12. Concernant l'absence d'intégration du projet dans son contexte, elle critique le fait que l'auteur de l'acte attaqué se réfère, quant à ce, à l'implantation, au gabarit et à la volumétrie des bâtiments qui sont conservés par rapport au bâti existant, alors que le projet autorisé, constitué de deux immeubles traités de manière très urbaine, est radicalement différent de l'immeuble existant qui formait un ensemble architectural cohérent s'intégrant dans un contexte rural. Quant au volume secondaire, elle conteste aussi qu'on puisse soutenir que ses gabarit et volume sont conservés, alors qu'il ne s'agit plus d'un garage, que sa hauteur d'acrotère est augmentée de 30 centimètres et que la toiture à deux versants est remplacée par une toiture plate.

Elle indique que la différence entre le bâti existant et le projet litigieux avait bien été relevée par le Gouvernement wallon dans sa décision du 2 février 2022, laquelle considérait que les modifications envisagées nécessitaient de revoir l'implantation des bâtiments afin de pouvoir s'intégrer au contexte avoisinant.

Elle relève que l'appréciation de la partie adverse selon laquelle les matériaux utilisés sont couramment utilisés dans le quartier et compatibles avec son habitation, diverge de celle de toutes les instances concernées.

13. Elle déduit de ce qui précède qu'aucune autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait autorisé le projet attaqué, en sorte que l'autorité délivrante a commis une erreur manifeste d'appréciation en l'autorisant.

V.2. Examen

14. 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.

Notamment, la motivation de la décision attaquée doit, pour être adéquate, permettre de comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité administrative s'écarte, le cas échéant, des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de contenir des réponses à toutes les objections qui ont été émises au cours de l'instruction d'une demande. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les objections, réclamations et avis émis et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation ou de l'objection. Ainsi, notamment, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, des observations précises et pertinentes 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.

15. Par ailleurs, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes 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 et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu. L'étendue de la motivation exigée varie elle-même en fonction des caractéristiques du projet litigieux et de sa localisation.

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

16. En l'espèce, sur l'ensemble des griefs formulés par la requérante en termes de bon aménagement des lieux, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Considérant que les actes et travaux ne se rapportent pas à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets de classement;

[...]

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

[...]

- Collège communal de Chaudfontaine, que son avis sollicité en date du 21 avril 2022, reçu en date du 1^{er} juin 2022, est défavorable :

[...]

Considérant que la CCATM de Chaudfontaine nous a transmis spontanément son avis en date du 10 juin 2022 :

[...]

Considérant que le projet consiste en la démolition d'une habitation existante et ses dépendances et la construction de 11 appartements répartis dans 2 bâtiments distincts :

o Le bâtiment principal :

- Il est démoli au profit d'une nouvelle construction la même volumétrie et présentant la même implantation;
- Il comporte 4 niveaux francs, dont un complètement enterré (caves), il est surmonté d'une toiture à 3 pents;
- 3 logements sont répartis par plateaux : 2 logements de type "2 chambres" et un logement de type "1 chambre"; soit 9 logements pour cette construction;

o Le bâtiment secondaire :

- Le volume verrière de la piscine est démoli et non reconstruit;
- Le volume garage est démoli au profit d'une nouvelle construction présentant la même implantation;
- Il comporte 2 niveaux francs et est surmonté d'une toiture plate dont l'acrotère se situe à une altitude de 30 cm supérieure au faîte du volume précédent (volume à toiture en pente), le mur de clôture privatif est rehaussé;

- 1 logement de type “2 chambres” est réparti par plateaux, soit 2 logements dans cette construction;
- o Le projet comporte les aménagements extérieurs suivants :
 - Aménagement d’un parking de 22 places dont 1 place PMR composée d’empierrement et de dalles béton-gazon pour les emplacements de parking;
 - Aménagement d’un espace communautaire;
 - Remplacement de l’ancienne allée par une pelouse;
 - La haie située au carrefour de la rue Monchamps est fermée par de nouveaux hêtres et la haie située rue de Trooz est ouverte sur 4,00 [m] de manière à créer la nouvelle entrée;
 - L’aménagement d’une zone pour entreposer les 22 containers individuels;

Vu les matériaux proposés, à savoir parement en brique de ton gris clair, bardage en bois prégrisé, couverture de toiture en tuile de ton gris anthracite et menuiseries extérieures en PVC ton gris moyen;

[...]

Considérant que pendant le délai imparti pour l’annonce de projet, 69 réclamations ont été introduites, que celles-ci peuvent être résumées comme [il] suit :

[...]

Considérant qu’au regard des réclamations, les remarques suivantes sont formulées :

[...]

o Démolition/reconstruction :

- Il est à noter qu’avant la 1^{ère} demande de permis d’urbanisme visant un projet immobilier, personne n’a introduit une demande à l’Administration communale en vue d’un éventuel classement de cette bâtisse;
- celle-ci est forcément connue de tous, puisqu’elle a été construite avant 1850, soit avant toutes les nouvelles constructions réalisées aux alentours tant sur la commune de Trooz, que sur le territoire de la commune de Chaudfontaine;
- à cette époque les méthodes de construction ne tenaient pas compte de la difficulté énergétique dans laquelle nous nous trouvons aujourd’hui; que cet impératif climatique est à l’origine de la démolition-reconstruction plutôt que de la rénovation;
- dans le cadre d’une transformation et plus particulièrement dans une volonté d’amélioration énergétique, ce type de construction bénéficie d’une isolation par l’extérieur, ce qui aurait, dans le présent cas, pour effet de modifier également le style de la façade en la modernisant et en supprimant les éléments comme la glycine ou encore les volets; autrement dit que ce soit dans le cadre d’une transformation ou d’une reconstruction, le changement et la modernisation des façades sont “presque” inévitables (l’isolation pourrait être réalisée par l’intérieur mais la technique est moins adaptée en terme de performance et de coût);
- Le charme de la construction est également dû à la végétation agrémentant la construction (parc, plantes grimpantes sur la façade, ...) au même titre que l’espace rural visé dans la réclamation situé en face (prairie, arbres, bosquets, ...);
- La haie périphérique sera entièrement conservée, à l’exception d’une modification de l’entrée (complétée rue Monchamps et ouverte sur 4,00 m rue de Trooz), les arbres présents sur la parcelle sont également préservés; la végétation à conserver doit faire l’objet de mesures de protection; quant

aux nouvelles haies qui agrémentent le parking, elles respecteront les bonnes conditions d'usage (avis DNF, plantations indigènes, mélangées,...);

- Il est à noter que le terrain situé en face est destiné à l'urbanisation (ZACC Monchamps – le plan d'affectation de la ZACC comporte notamment la construction de 62 nouveaux logements et 2 zones en vue de la construction d'immeubles collectifs de gabarit R+2+toiture); qu'il y a lieu dans ce contexte, de regarder la zone dans son avenir voulu plus dense et plus contemporain par la commune de CHAUDFONTAINE, le caractère rural associé aux grands espaces ouverts est amené à disparaître dans un avenir très proche (chantier en cours); il n'est par ailleurs pas prévu d'y construire un ensemble d'habitations en moellon;

- Il est à noter que le parc qui faisait initialement partie de la propriété de la Bergerie a été vendu à un tiers; la division des parcelles est encouragée dans le CoDT sans passer par un plan d'aménagement préalable en vue de la relance économique de la Wallonie, la suppression de la végétation en est une conséquence directe (création d'une nouvelle entrée = suppression d'une partie de la haie, construction dans un terrain boisé = suppression d'arbres dans la zone d'implantation...);

- le bâtiment était particulièrement visible depuis le carrefour de la rue Monchamps car son entrée était placée à cet endroit, la haie interrompue avait pour effet de laisser une large vue vers le bâtiment principal; ce ne sera plus le cas, dans ce projet l'entrée est déplacée rue de Trooz, par souci de sécurité (entrée et sortie dans le carrefour à éviter), la haie sera comblée au niveau du carrefour; la vue large sur l'ensemble de la façade sera réduite à la visibilité du haut de la construction et sa toiture; la conservation de la haie et son renforcement au niveau du carrefour participent au caractère rural du lieu et son intégration dans son environnement bâti et non bâti et particulièrement entre 2 constructions mitoyennes d'époques différentes;

- le demandeur, conscient de l'attachement des riverains à ce bâtiment, propose de conserver la volumétrie du bâtiment principal, en ce compris la forme de la toiture; en ce sens l'impact sur le paysage bâti et non bâti reste inchangé à l'abord du carrefour;

[...]

o Les balcons situés rue Monchamps sont des balcons "rentrants", ce type d'installation permet de limiter la vue et préserve l'intimité des uns et des autres;

o Les balcons présents la façade principale du volume principal (soit à l'arrière de l'habitation du voisin) sont situés à plus de 3,40 m de la limite de propriété; ils sont situés à distance réglementaire par rapport aux dispositions du Code Civil; ils sont pour autant pourvus d'un pare-vue de 2,00 m de haut côté voisin (vitrage sablé);

o Les vues depuis le bâtiment secondaire vers le séjour voisin, sont improbables au regard des plans : pas de fenêtre dans le mur mitoyen, la fenêtre de la chambre s'ouvre en biais vers le parking, la fenêtre de la salle de bain est sablée;

o la volumétrie du volume principal est sensiblement inchangée, l'ensoleillement du jardin et des panneaux solaires du voisin n'est pas remis en cause (les panneaux sont situés à côté du volume principal);

o le volume secondaire comporte un étage à toiture plate en lieu et place de la toiture à versant, le faîte de la toiture du volume secondaire est parallèle à la limite séparative de la propriété du réclamant, il mesure actuellement 5,60 m et sera augmenté de 30 cm (5,90 m mur d'acrotère); cette nouvelle configuration ne laisse pas présager une modification significative de l'ensoleillement par rapport à la situation actuelle et de ce fait, une perte significative de l'ensoleillement et de la vue dans le jardin des voisins;

o le quartier est en pleine expansion, en décidant de la mise en œuvre de la ZACC Monchamps, la Commune de CHAUDFONTAINE a donné

l'impulsion de la modification de ce quartier et sa modernisation qui a également des répercussions sur le territoire de Trooz (travaux, charroi, camions, déviation, modification de la circulation, bruits et crasses du chantier, imperméabilisation de la zone, architecture plus moderne...); pour autant, si le nombre de logements augmente avec son lot de désagréments, il y a aussi certains avantages (logements plus modernes, accessibles financièrement, énergétiquement tenables, à proximité des commodités et des commerces de Beaufays,...); le changement heurte les habitudes, pour autant, il s'agit de construire un immeuble de logements dans une zone destinée aux logements;

o Le Schéma de développement communal de CHAUDFONTAINE, et sa densité, n'est pas applicable sur le territoire de TROOZ, qui ne possède pas son propre schéma; dans ce cas, c'est le bon aménagement des lieux qui prime : il s'agit en l'espèce de construire/transformer un immeuble existant sans modifier significativement la volumétrie des bâtiments construits (suppression de la verrière et transformation de la toiture du garage), les logements créés ont des superficies appréciables et supérieures aux critères minimaux de salubrité préconisés par le SPW (logements 1ch = 59,27 m², logements 2ch = 88,4 m²/91,41 m²/93,89 m²), ils ont un certificat de performance énergétique nettement supérieur à celui de l'ancienne construction, ils ont accès à la pelouse à l'arrière du bâtiment principal, accès à l'espace communautaire, chaque logement possède un espace extérieur privatif (terrasse/balcon); la commune de TROOZ a par ailleurs une population croissante depuis 2008 et a besoin de nouveaux logements de qualité dans son panel locatif;

[...]

o Les constructions ne sont pas conçues de manière à présenter une hauteur de construction s'opposant aux constructions typiques du quartier puisque la volumétrie du volume principal reste sensiblement inchangée, quant au volume secondaire, il comprend 2 niveaux et est surmonté d'une toiture plate, ce type de construction est déjà présent rue du bocage/rue de Trooz, soit à 350 m du projet;

[...]

Considérant que si le bâtiment principal conserve le gabarit initial, il n'en conserve pas les matériaux;

Considérant que la couverture de toiture de ton gris anthracite et l'emploi de la brique pour le parement sont des matériaux couramment utilisés dans le quartier et compatibles avec la construction mitoyenne;

Considérant que la nouvelle construction est située rue Monchamps à côté d'une construction peinte en blanc en partie et en moellon de ton brun-roux; que du côté rue de Trooz, la construction qui est en cours de construction actuellement présentera un parement principal en brique de ton blanc;

Considérant qu'une brique gris clair constitue une bonne transition au coin des 2 rues, toutefois il y a lieu d'être attentif à la tonalité du gris à assortir avec le moellon de la construction voisine (gris-brun-taupe); qu'un échantillon de 2 briques différentes sera présenté au Collège, pour approbation, avant le démarrage du chantier;

[...]

Considérant que l'AWaP explique bien que ce bâtiment, s'il est intéressant d'un point de vue populaire et paysager, n'a pas les qualités suffisantes pour être classé;

Considérant que les considérations paysagères énoncées dans leur avis (volumétries, ton, haies, arbres, ...) ont été largement discutées ci-avant et prises en compte dans le projet;

Considérant qu'un nouveau projet dans la rue Monchamps à CHAUDFONTAINE, face à l'Abbaye, est également en cours d'instruction dans la commune voisine, en vue de la création de 9 parcelles à bâtir; que la multiplication des projets, dans ce quartier en pleine expansion, va inévitablement donner une autre impulsion dans ce quartier; que si nous comprenons la rapidité de ce changement pour les riverains, nous devons regarder la zone dans son ensemble et rencontrer les besoins en logements de nos concitoyens ».

La lecture de ces motifs ne révèle pas d'erreur de fait ou de droit, ni *a fortiori* d'erreur manifeste d'appréciation dans l'opinion émise par l'auteur de l'acte attaqué quant au bon aménagement des lieux ni dans les réponses qui ont trait tant aux réclamations qu'aux avis émis durant l'instruction de la demande de permis.

17. Ainsi, d'une part, il n'est pas manifestement déraisonnable de valider l'option de la démolition du bâtiment principal – construit avant 1850 et non classé – plutôt que celle de la rénovation, notamment au motif qu'au vu de l'impératif climatique actuel, la démolition/reconstruction est plus indiquée par rapport à une isolation par l'intérieur résultant d'une rénovation, « moins adaptée en termes de performance et de coût », mais aussi en cas d'isolation par l'extérieur, dès lors qu'en tout état de cause, un tel choix implique aussi un changement et la modernisation des façades. Défendant l'option inverse de la rénovation pour les raisons ci-avant rappelées, la requérante invite en réalité le Conseil d'État à substituer son appréciation, en opportunité, à celle de l'autorité compétente, ce pour quoi il est sans compétence.

D'autre part, quant à l'évolution du quartier, « en pleine expansion », que la partie adverse prend en compte pour apprécier l'intégration du projet litigieux au regard de sa modernisation en cours et, notamment, d'un avenir prochain « plus dense et plus contemporain » voulu par la commune de Chaudfontaine, la requérante ne démontre pas que l'appréciation faite par l'autorité communale est entachée d'erreur. Sur ce point, rien n'interdisait la partie adverse d'avoir égard à la proximité d'une ZACC dans son appréciation de l'intégration du projet dans le contexte bâti, même si la parcelle concernée est située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

18. De manière générale, en ce qui concerne notamment les griefs portant sur le caractère trop urbain, la densité du projet et ses implications sur les espaces communautaires et les emplacements de parking, de même qu'en termes de nuisances vantées à l'égard du voisinage, la requérante formule une série d'appréciations opposées à celles de l'autorité communale mais n'établit pas

concrètement une erreur manifeste dans son appréciation du projet au regard du bon aménagement des lieux, de l'intégration et de la compatibilité de la construction projetée avec l'environnement immédiat, bâti ou non.

Les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité s'écarte des avis précédemment intervenus dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, ainsi que, notamment, de la décision du Gouvernement wallon dans le cadre de la précédente demande de permis.

19. En réalité, les critiques mises en exergue par la requérante sont autant d'expressions d'opinions divergentes de celles fondant la décision d'octroi du permis litigieux. Or, à nouveau, le Conseil d'État, juge de l'excès de pouvoir, ne peut substituer, en opportunité, sa propre appréciation à celle qui a été portée par l'autorité décidante. Il ne peut censurer que l'erreur manifeste d'appréciation, qui n'est pas, en l'espèce, démontrée dans le chef de la partie adverse.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

20. La requérante prend un second moyen de la violation des articles 415/1, 1°, et 415/2, alinéa 3, du guide régional d'urbanisme (GRU), « chapitre 4 – règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouvertes au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite », des articles D.IV.5 et D.VIII.6 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 et de l'erreur sur les motifs de fait.

21. Elle observe que la première décision de refus du 2 février 2022 relevait que le projet ne respectait pas les articles 415/1, 1° et 415/2, alinéa 3, du GRU, alors qu'aucune demande d'écart n'avait été introduite. Elle estime que tel est toujours le cas en l'espèce, aucune demande d'écart n'ayant été introduite ni portée à la connaissance du public dans le cadre de l'annonce de projet.

Elle fait valoir que les accès principaux des deux bâtiments ne rencontrent pas la prescription de l'article 415/1, 1°, du GRU, dès lors qu'une marche est prévue à l'entrée des bâtiments principal et secondaire, et que le cheminement d'accès à celui-ci ne dispose pas d'une largeur de 120 centimètres sur

toute sa longueur, outre que l'obligation de prévoir une aire de rotation d'1,5 mètre minimum, hors débattement de porte éventuel, n'est respectée ni pour l'accès à l'appartement n° 1 ni pour le couloir d'entrée de l'appartement n° 11.

VI.2. Examen

22. Sur la recevabilité du moyen, la requérante ne prétend pas appartenir à la catégorie des personnes visées par le GRU relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite. Elle ne soutient pas non plus que la conformité de l'immeuble en projet à ce guide est nécessaire à la satisfaction de ses besoins de vie. Partant, elle n'a pas intérêt au grief.

Le second moyen est irrecevable.

23. Les deux moyens sont non fondés, 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.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête en intervention introduite par la SRL La Bergerie de l'Abbaye est accueillie.

Article 2

La requête est rejetée.

Article 3

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 17 mars 2023 par :

Colette Debroux,
Louise Ernoux-Neufcoeur,

président de chambre,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Colette Debroux