CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 257.812 du 8 novembre 2023

A. 230.604/XIII-8.954

En cause : **la commune d'Aubel**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es Gaëtan BIHAIN et
Thierry WIMMER, avocats,
rue Mitoyenne 9
4840 Welkenraedt,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

LAGOUNE Bakhouche,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 8 avril 2020 par la voie électronique, la commune d'Aubel demande l'annulation de l'arrêté du 17 février 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à Bakhouche Lagoune et Valérie Jeanpierre un permis d'urbanisme, sous condition, ayant pour objet la transformation d'un bâtiment existant avec construction d'une extension pour deux logements supplémentaires, soit un total de six logements, sur un bien sis rue de Gorhez, 34 à Aubel.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 30 juin 2020 par la voie électronique, Bakhouche Lagoune a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 11 septembre 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 août 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 octobre 2023.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Nadia El Mokhtari, *loco* M^es^ Gaëtan Bihain et Thierry Wimmer, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

3. En 2019, Bakhouche Lagoune et Valérie Jeanpierre introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune d'Aubel ayant pour objet la transformation et l'extension d'un immeuble à appartements, celui-ci passant de

quatre à six unités, sur un bien sis rue de Gorhez, 34 à Aubel, cadastré 1re division, section B, nos 126A2 et 126X.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Verviers-Eupen et au schéma de structure d'Aubel, adopté le 12 décembre 1994, devenu schéma de développement communal (SDC). Il est repris en aire différenciée IV « Aire de villas » au règlement communal d'urbanisme d'Aubel, adopté le 12 décembre 1994, devenu guide communal d'urbanisme (GCU).

Le 16 avril 2019, un récépissé de dépôt de demande est établi.

4. Le 13 juin 2019, la fonctionnaire déléguée émet un avis de principe favorable sur le projet.

5. En parallèle à la demande de permis d'urbanisme, Bakhouche Lagoune et Valérie Jeanpierre introduisent une demande de permis unique en vue de déroger à l'obligation de se raccorder à l'égout.

Le 27 août 2019, l'Association intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la Province de Liège (Aide) émet un avis défavorable sur cette demande de dérogation.

Bakhouche Lagoune et Valérie Jeanpierre ne poursuivent pas la procédure relative à cette demande de permis unique.

6. Le 1er octobre 2019, des pièces et compléments sont déposés quant à la demande de permis d'urbanisme.

7. Par un courrier du 18 octobre 2019, le collège communal d'Aubel informe Bakhouche Lagoune et Valérie Jeanpierre qu'en sa séance du 14 octobre 2019, leur demande a été déclarée recevable et complète.

8. Le 21 octobre 2019, le collège communal refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

Le 8 novembre 2019, Bakhouche Lagoune réceptionne la décision du 21 octobre 2019 auprès de l'administration communale d'Aubel.

9. Par un courrier adressé par pli recommandé du 19 novembre 2019 réceptionné le lendemain, Bakhouche Lagoune et Valérie Jeanpierre introduisent un

recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre la décision du 21 octobre 2019.

10. Le 19 décembre 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux (DGO4) transmet sa première analyse.

11. Le 3 janvier 2020, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis défavorable.

12. Par un courrier du 23 janvier 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse au ministre de l'Aménagement du territoire une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme sollicité.

13. Le 17 février 2020, le ministre octroie le permis d'urbanisme à la condition suivante : « un parking PMR sera marqué au sol sur le parking ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

14. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.40, D.IV.68, R.IV.40-2, 2°, et R.IV.35-1 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, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de droit et de l'excès de pouvoir.

15. En une première branche, la partie requérante soutient que le projet s'écarte de sept prescriptions du GCU, identifiées dans l'acte attaqué.

Elle estime qu'une incertitude subsiste quant à un éventuel écart supplémentaire, dès lors que le GCU prescrit un recul minimal par rapport aux limites latérales de la parcelle. Selon elle, le lot n° 1 du lotissement (parcelle cadastrée n° 126z) présente, sur les plans du permis de lotir délivré, une largeur de 24 mètres à front de rue, tandis que le plan d'implantation du projet litigieux figure, pour cette même parcelle, une largeur à front de rue de 20 mètres. Elle en déduit que la limite séparant les parcelles cadastrées n^{os} 126x et 126z n'est pas claire et qu'il en résulte un potentiel écart supplémentaire au GCU.

Elle fait valoir qu'en vertu de l'article D.IV.40, alinéa 3, du CoDT, une annonce de projet aurait dû être diligentée préalablement à l'octroi du permis d'urbanisme, vu les écarts au GCU. Elle ajoute que l'organisation d'une telle formalité substantielle était également requise en vertu de l'article R.IV.40-2, § 1er, 2°, du CoDT, dès lors que la profondeur du projet autorisé est supérieure à 15 mètres à compter du front de bâtisse et qu'elle dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

Elle expose encore qu'en vertu de l'article D.IV.40, alinéa 2, du CoDT, une enquête publique aurait dû être organisée, dès lors que l'acte attaqué constate que le projet déroge au guide régional d'urbanisme (GRU) au motif que l'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) est non signalé et manquant. Elle précise que l'enquête publique s'imposait, quand bien même l'autorité compétente souhaitait imposer à titre de condition le respect de ces prescriptions.

16. En une seconde branche, elle constate qu'en vertu du tableau repris sous l'article R.IV.35-1 du CoDT, le service d'incendie doit être consulté pour toute construction de bâtiments d'immeubles (publics ou privés) de logements multiples de plus de trois logements. Elle soutient que le projet litigieux prévoyant six logements, cette consultation était obligatoire. Elle estime qu'il en va d'autant plus ainsi que lorsque les quatre premiers logements ont été construits, aucune procédure d'autorisation administrative préalable n'était imposée. Partant, à défaut de consulter le service d'incendie dans le cadre de la présente demande de permis, cette instance n'aura jamais eu l'occasion de se prononcer relativement à un complexe de six logements, ce qui lui semble être en contradiction flagrante avec l'esprit et la lettre de l'article R.IV.35-1 précité.

B. La requête en intervention

17. La partie intervenante conteste l'intérêt de la partie requérante à invoquer le défaut d'annonce de projet et d'enquête publique. Elle fait valoir que les procédures de publicité ont lieu dans l'intérêt des tiers et non de l'autorité publique. Elle estime que la commune a eu l'occasion de donner son avis dans le cadre de la procédure d'instance de délivrance du permis, par la voie de son collège communal.

Elle souligne que la partie requérante n'a elle-même pas organisé d'annonce de projet ni d'enquête publique alors qu'elle en avait la possibilité lorsqu'elle était initialement saisie de la demande de permis. Elle soutient que la

partie requérante reproche à la partie adverse un manquement qu'elle a elle-même commis dans le cadre de l'exercice de sa compétence.

Elle conclut que le premier moyen est irrecevable à défaut d'intérêt.

C. Le mémoire en réponse

18. La partie adverse estime que la partie requérante n'a pas d'intérêt au moyen en tant qu'il est pris du défaut d'organisation de l'enquête publique dès lors que, s'il est exact que la demande de permis dérogeait aux prescriptions PMR du GRU, le respect de ce GRU est imposé par l'article 2 de l'acte attaqué. Elle en infère que la partie requérante ne peut pas critiquer le défaut d'organisation d'une enquête publique.

19. Sur la première branche, concernant l'absence d'annonce de projet, elle s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État tout en considérant que l'intérêt de la partie requérante n'est pas établi, dès lors qu'elle a participé, en sa qualité d'autorité communale, à toutes les étapes de la procédure et qu'elle n'a donc été privée d'aucune garantie procédurale.

20. Sur la seconde branche, elle constate que l'article R.IV.35-1 du CoDT impose la consultation obligatoire du service d'incendie pour un projet de « construction de bâtiments d'immeubles (publics ou privés) de logements multiples de plus de 3 logements ». Elle relève qu'en l'espèce, le projet concerne la construction de deux logements de telle sorte que le seuil imposé par cette disposition n'est pas atteint.

D. Le mémoire en réplique

21. Sur la première branche, elle considère qu'il est erroné de soutenir qu'elle ne dispose pas de l'intérêt suffisant à soulever le défaut d'annonce de projet au motif qu'elle n'a pas elle-même procédé à cette formalité en première instance. Elle rappelle que l'annonce de projet est une formalité substantielle dont le non-respect doit automatiquement conduire à une annulation.

Elle ajoute que l'absence d'annonce de projet lèse ses intérêts au sens de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat. Elle relève que ses habitants n'ont pas pu bénéficier de cette formalité de publicité préalable alors qu'elle leur est légalement garantie. Elle est d'avis qu'en tant qu'autorité administrative locale, elle se doit de veiller à la défense des intérêts de ses administrés.

Elle considère que la circonstance qu'elle n'a pas organisé d'annonce de projet en première instance ne dénie pas son intérêt au moyen, vu qu'il est dans son intérêt que ses administrés ne se voient pas privés de formalités substantielles qui leur sont légalement garanties.

Elle expose que l'article D.IV.40 du CoDT impose que les « demandes » impliquant une dérogation aux normes PMR du GRU soient soumises à enquête publique, en sorte qu'est sans effet la circonstance que l'acte attaqué est octroyé à condition de marquer les emplacements PMR.

Elle précise que si elle n'a pas organisé d'enquête publique ni d'annonce de projet en première instance, c'est pour la raison qu'elle a considéré que le projet litigieux était à ce point inadmissible qu'il convenait de refuser directement le permis.

22. Sur la seconde branche, elle soutient que la *ratio legis* de l'article R.IV.35-1 du CoDT est de s'assurer, en présence d'un immeuble présentant plus de trois logements, du respect des normes de sécurité-incendie.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

23. La partie intervenante conteste de nouveau l'intérêt à la première branche dans le chef de la partie requérante. Elle souligne que le législateur n'a pas prévu précisément, comme dans le cas des articles D.IV.16, alinéa 2, et D.IV.17, alinéa 2, du CoDT, la possibilité pour le collège communal de ne pas mettre en œuvre une annonce de projet ou une enquête publique s'il refuse le permis. Elle en déduit que le législateur estime que le collège communal doit mettre en œuvre les mesures de publicité même dans le cas où il refuse la demande de permis. Selon elle, lorsque le pouvoir public ne met pas en œuvre ces mesures, ce n'est pas lui directement qui est impacté mais les citoyens, éventuellement, qui n'ont pas pu s'exprimer.

Elle insiste sur le fait que la commune requérante a elle-même transmis une procédure affectée d'un vice à l'autorité de recours. Si elle admet que l'autorité de recours aurait pu le corriger, elle fait valoir que la question qui est posée est celle de savoir si la commune a intérêt, à titre personnel, à soulever ce moyen. Elle estime que tel n'est pas le cas dès lors que les mesures de publicité sont prévues dans l'intérêt des tiers et que le collège communal a estimé ne pas devoir mettre œuvre les mesures de publicité. Elle observe que la décision de refus de la partie requérante est prise postérieurement à la possibilité d'organiser les modalités préalables de publicité. Elle en infère que le collège communal n'a pas décidé en opportunité de

s’en passer mais son administration ne les a pas organisées. Elle soutient qu’au moment où l’administration de la commune d’Aubel devait procéder à ces formalités, elle ne pouvait pas présumer le refus du collège communal.

F. Le dernier mémoire de la partie requérante

24. Sur la première branche, la partie requérante relève que le recours exercé par les demandeurs en permis devant le Gouvernement est un recours en réformation, de sorte que la procédure administrative diligentée ou non diligentée par elle est sans incidence, d’autant plus encore si le CoDT réserve spécifiquement l’organisation d’une annonce de projet en degré de recours.

IV.2. Examen

IV.2.1. Sur la première branche

25. En vertu de l’article 14, § 1er, alinéa 2, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d’influencer le sens de l’acte attaqué, soit l’a privée d’une garantie, soit a eu pour effet d’affecter la compétence de l’auteur de l’acte. Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, commentaire des articles, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l’exigence de l’intérêt au moyen, telle qu’elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d’État » et « [s]elon [laquelle] le requérant n’est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2). Il s’ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d’annulation.

Les mesures particulières de publicité énoncées à l’article D.IV.40 du CoDT sont prévues dans l’intérêt des tiers, ceci afin de leur permettre de faire valoir leurs observations sur le projet, tant en défaveur qu’en faveur de celui-ci. Elles permettent ainsi à l’autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de prendre sa décision en connaissance de cause. Il s’ensuit que l’autorité ne peut se dispenser de l’organisation de la procédure de participation du public légalement prévue, laquelle est essentielle à sa prise de décision.

En l’espèce, il n’est pas contesté qu’en première instance administrative, la partie requérante n’a pas organisé d’enquête publique ni, à tout le moins vu l’article D.VIII.3 du CoDT, d’annonce de projet, alors qu’elle est d’avis que de telles

formalités étaient requises. En décidant de statuer directement sur la demande de permis sans même avoir donné la possibilité au public de faire valoir ses observations, en faveur ou en défaveur du projet, la partie requérante s'est mise elle-même dans la situation de ne pas pouvoir statuer en connaissance de cause quant à la demande de permis. Une telle attitude dément son intérêt à la première branche du moyen.

La première branche du premier moyen est irrecevable.

IV.2.2. Sur la seconde branche

26. La rubrique « Sécurité - Normes incendie » dans le tableau figurant sous l'article R.IV.35-1 du CoDT soumet à consultation obligatoire du service d'incendie la « construction de bâtiments d'immeubles (publics ou privés) de logements multiples de plus 3 logements ». Le texte vise la « construction » et non la « transformation », à la différence de la ligne suivante du même tableau qui implique la consultation obligatoire du service d'incendie en cas de « construction ou transformation majeure de bâtiments industriels ».

Il s'ensuit que seule la « construction » de logements multiples de plus de trois logements nécessite la consultation du service d'incendie.

27. En l'espèce, la transformation des quatre logements existants ne requiert pas l'avis du service d'incendie. Quant à la construction de deux nouveaux logements, celle-ci ne nécessite pas non plus l'avis du service d'incendie, dès lors que le seuil de « plus de 3 logements » nouveaux n'est pas atteint.

La seconde branche du premier moyen n'est pas fondée.

28. Le premier moyen est rejeté.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

29. Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.5 du CoDT, des principes de bonne administration et particulièrement des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs,

ainsi que du défaut de motifs et de motivation adéquats, pertinents et légalement admissibles, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

30. La partie requérante est d'avis que l'intervention envisagée à l'arrière du bâtiment existant et visant à ajouter deux logements aux quatre existants est incompatible avec le bon aménagement des lieux, notamment en ce que le projet s'écarte de très nombreuses prescriptions du GCU qui, si elles ont valeur indicative, ne peuvent néanmoins pas être ignorées. Or, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué tient peu compte des motifs invoqués par son collège communal au soutien du refus du permis d'urbanisme sollicité, se bornant à développer des arguments liés au caractère « actuel » des travaux projetés et au fait que le projet « correspond à une typologie actuelle qu'il convient d'encourager ».

Elle fait grief à la motivation de l'acte attaqué de ne pas identifier concrètement les objectifs poursuivis par le GCU et de ne pas exposer en quoi les huit écarts au GCU qu'elle identifie sont admissibles en tant qu'ils ne mettent pas en péril ces objectifs.

Elle critique plus spécifiquement trois aspects du projet qu'elle estime consister en des écarts au GCU, à savoir l'emprise au sol du volume secondaire, la toiture plateforme et éventuellement le recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de propriété. Elle conteste l'opportunité de tels écarts et estime qu'ils compromettent les objectifs d'urbanisme du GCU.

B. La requête en intervention

31. La partie intervenante est d'avis qu'à la lecture de l'acte attaqué, les écarts relatifs à l'emprise au sol du volume secondaire et à la toiture plateforme sont justifiés en opportunité et au regard des objectifs d'urbanisme du GCU, conformément à l'article D.IV.5 du CoDT.

Elle considère que la partie requérante n'a pas d'intérêt à critiquer un éventuel écart relatif au recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites latérales de propriété, dès lors qu'en première instance, son collège communal n'a lui-même pas considéré qu'il y avait un écart. Elle fait valoir qu'en toute hypothèse, il n'y a pas un tel écart au vu des plans de géomètre, en sorte que la critique n'est pas fondée.

C. Le mémoire en réponse

32. La partie adverse fait valoir que seuls deux des six écarts identifiés par l'acte attaqué voient leur justification être contestée par la partie requérante. Elle se réfère à la motivation de l'acte attaqué pour en conclure que les écarts sont justifiés au regard de l'article D.IV.5 du CoDT.

Elle expose que l'écart vanté par la partie requérante relatif à l'interdiction de s'implanter à moins de 5 mètres des limites latérales n'est identifié ni dans la demande de permis ni dans l'acte attaqué. Elle relève qu'à l'appui de leur recours administratif, les demandeurs de permis ont déposé des plans de géomètre qui dénient l'existence d'un écart sur ce point. Elle soutient que la partie requérante ne démontre pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation en tant que l'autorité n'a pas retenu l'existence d'un tel écart, du reste non démontré.

D. Le mémoire en réplique

33. La partie requérante est d'avis, à propos de l'écart relatif au recul minimal de 5 mètres, qu'elle a intérêt à soulever cet argument, étant donné que, dans sa décision de refus, le collège communal n'est pas parvenu à la conclusion qu'il n'y avait pas d'écart sur ce point mais a simplement indiqué qu'il était souhaitable de le vérifier, vu l'incertitude existant à cet égard.

V.2. Examen

34. Conformément à l'article D.III.8 du CoDT, le GCU est un document à valeur indicative.

Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un schéma - tel le SDC - ou d'un guide sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, lequel est rédigé 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 ».

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.

L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, sous la réserve des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

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.

Par ailleurs, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande.

35. En l'espèce, l'acte attaqué identifie six écarts aux prescriptions du GCU comme suit :

« 1. Implantation - autres prescriptions : l'emprise au sol des volumes secondaires est supérieure à 40 m² ;
2. Toitures : les volumes secondaires sont couverts par des toitures plates et non à versants (type de toiture non conforme) ;
3. Toitures : le débordement de toiture plate du volume secondaire en façade arrière n'est pas autorisé ;
4. Matériaux de couverture : le matériau de couverture des volumes secondaires n'est pas conforme ;
5. Baies et ouvertures : la teinte des menuiseries extérieures n'est pas reprise dans les prescriptions ;
6. Baies et ouvertures : l'utilisation de vitrage "émalit" et de vitrage clair au lieu d'une vitrerie en verre clair pour l'ensemble des baies ».

L’auteur de l’acte attaqué motive l’admissibilité des six écarts concernés au GCU comme suit :

« Considérant que, d’un point de vue général, les écarts relevés par rapport au guide sont acceptables compte tenu du fait qu’ils participent à la forme architecturale revisitée pour répondre au nouveau programme et au modèle architectural projeté ; que ceux-ci ne sont pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques locales ;

[…]

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, que le projet ici envisagé ne met pas en péril les circonstances urbanistiques et architecturales locales ; qu’il s’intègre fort justement au cadre bâti et non bâti environnant ; qu’il induit un impact favorable dans le paysage au sein duquel il prend place ; qu’il offre un cadre de vie de qualité et durable à ses futurs occupants tout en permettant une densification du territoire en périphérie immédiate d’Aubel ».

Le GCU n’identifie pas clairement les objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme qu’il poursuit. Il ressort des motifs qui précèdent que l’auteur de l’acte attaqué a estimé que le guide poursuit l’objectif d’assurer une cohérence du contexte urbanistique local existant. Il n’est pas soutenu qu’en faisant ressortir un tel objectif, il a commis une erreur manifeste d’appréciation. Il en est d’autant moins ainsi que le collège communal de la partie requérante avait retenu, dans sa décision du 21 octobre 2019, « la volonté de conserver une réelle harmonie quant au gabarit et volume existants dans “l’aire de villas” concernée, et donc dans le quartier ».

En revanche, les motifs de l’acte attaqué ne permettent pas de comprendre en quoi chacun des six écarts concernés peut être admis au regard des conditions ressortant de l’article D.IV.5 du CoDT. Ainsi, si les motifs de l’acte attaqué ne sont pas totalement étrangers aux conditions applicables, ils restent vagues et généraux, en sorte qu’ils ne permettent pas de s’assurer que l’admissibilité de chacun des écarts a été régulièrement examinée.

Le grief est fondé.

36. Partant, le deuxième moyen est fondé dans la mesure qui précède.

VI. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du 17 février 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à Bakhouche Lagoune et Valérie Jeanpierre un permis d'urbanisme, sous condition, ayant pour objet la transformation d'un bâtiment existant avec construction d'une extension pour deux logements supplémentaires, soit un total de six logements, sur un bien sis rue de Gorhez, 34 à Aubel.

Article 2.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 novembre 2023, par la XIIIe chambre du Conseil d'Etat composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président de chambre f.f,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Simon Pochet,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Simon Pochet Luc Donnay