

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

n° 258.263 du 20 décembre 2023

A. 239.066/XIII-10.018

En cause : **VAN DAMME** Philippe,
ayant élu domicile chez
M^{es} Pierre PICHAULT et Benjamin WALPOT, avocats,
rue Louvrex 55-57
4000 Liège,

contre :

- 1. la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,
- 2. la commune d'Esneux,**
représentée par le collège communal,

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée COVITIN,
ayant élu domicile chez
M^e Laurence RASE, avocat,
quai de Rome 2
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 10 mai 2023, Philippe Van Damme demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 10 juillet 2018 par laquelle est octroyé à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Covitin un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux maisons d'habitation sur une parcelle sise à Esneux, avenue Iris Crahay, 28, sur la base de l'avis valant décision du fonctionnaire délégué et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 2 juin 2023, la SPRL Covitin demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur 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 10 octobre 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 14 novembre 2023 et le rapport leur a été notifié.

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

M^e Benjamin Walpot, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Laurence Rase, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 25 janvier 2018, une demande de permis d'urbanisme est introduite auprès de la commune d'Esneux par la SPRL Covitin ayant pour objet la construction de deux maisons d'habitation sur la parcelle cadastrée division 1, section E, n° 653L2.

Une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est jointe à cette demande.

4. Le 12 février 2018, le collège communal estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'une étude d'incidences n'est dès lors pas requise.

5. Le 14 février 2018, l'administration communale adresse au demandeur de permis un relevé des pièces manquantes, précisant ce qui suit :

« Les talus résultant des déblais projetés et représentés sur les plans façade latérale droite, façade latérale gauche et façade arrière ne semblent pas réalistes et nécessitent très probablement la mise en œuvre de murs de soutènement pour assurer leur stabilité. Ces murs de soutènement s'ils sont projetés, doivent faire l'objet de la demande de permis d'urbanisme et apparaître sur les plans ».

Le 1^{er} mars 2018, le demandeur de permis transmet un complément d'informations, réceptionné le 5 mars et précisant ce qui suit :

« Dans son courrier de relevé des pièces manquantes du 14/02/2018, le service d'urbanisme émet une remarque concernant des murs de soutènement éventuels à mettre en œuvre pour stabiliser le terrain à l'arrière (Déblais projetés fortement pentus. Risques pour la sécurité des bâtiments et des personnes).

Les talus arrière et latéraux résultant des déblais projetés et représentés sur les plans de la demande de permis ne poseront pas de problème et pourront être conservés pour les raisons suivantes :

Constitution des talus

Terrain rocheux suffisamment stable sans risque d'éboulement

Solution complémentaire préconisée

Afin qu'il n'y ait pas de risque d'éboulement, comme indiqué sur les plans de la demande de permis, nous prévoyons de poser un dispositif anti-éboulement qui épouse le relief (filet métallique anti-chute de pierre) et de planter de la végétation grimpante afin de stabiliser la paroi rocheuse.

Pour information, la mise en œuvre des talus du voisin de gauche a été résolue de la même façon et la situation ne présente aucun danger (talus stables) ».

Le 20 mars 2018, la commune adresse un accusé de réception d'un dossier complet d'une demande de permis d'urbanisme au demandeur de permis conformément à l'article D.IV.33 du Code du développement territorial (CoDT).

6. Un avis d'annonce de projet est publié le 20 mars 2018. Il indique que le projet implique des écarts au permis d'urbanisation et au guide communal d'urbanisme. L'annonce de projet est organisée du 10 au 24 avril 2018. Elle donne lieu à une réclamation.

Le 3 avril 2018, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) émet un avis défavorable à l'unanimité.

7. Le 11 juin 2018, le collège communal émet un avis favorable, sollicite l'avis du fonctionnaire délégué conformément aux articles D.IV.16 et D.IV.38 du CoDT, invite le demandeur à se mettre en contact immédiatement avec le service des travaux pour étudier concrètement la possibilité de rejeter les eaux épurées dans la canalisation présente sur place et de revenir vers le service urbanisme avec les conclusions de ce contact, et proroge le délai de trente jours visé à l'article D.IV.46, alinéa 1^{er}, du CoDT.

8. Le 10 juillet 2018, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

Il s'agit de l'acte attaqué.

9. Le 10 août 2018, le collège communal octroie, sous conditions, le permis sollicité. Cette décision est annulée par l'arrêt n° 250.768 du 2 juin 2021.

10. À la suite de cet arrêt, le collège communal ne prend pas de nouvelle décision dans le délai requis.

Par un courrier du 11 juillet 2022, la direction juridique, des recours et du contentieux s'adresse à la commune dans les termes suivants :

« Conformément à l'article D.IV.63, § 3, du Code du développement territorial, la direction juridique, des recours et du contentieux a l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, une copie certifiée conforme de la décision du fonctionnaire délégué relative à la demande de permis de Covitin SPRL (Monsieur S. D.) concernant l'objet repris ci-dessus.

C'est par erreur, que le Gouvernement wallon a considéré être saisi en application de l'article D.IV.47, § 1^{er} du Code ».

IV. Intervention

11. La requête en intervention introduite par la SPRL Covitin, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

12. La demande de suspension a été notifiée le 25 mai 2023 à la SPRL Covitin qui a introduit une requête en intervention le 2 juin 2023. L'article 10, § 2, 3°, de l'arrêt royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État fait obligation au requérant en intervention dans le cours d'une procédure en suspension d'indiquer « l'énoncé de ses arguments ».

En l'espèce, la requête en intervention ne contient pas un tel énoncé. Cependant, dans un « mémoire en intervention » déposé le 9 juillet 2023 sur la

plateforme électronique, après notification du rapport de l'auditeur établi sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, la partie intervenante développe les arguments qu'elle entend faire valoir à l'encontre de la demande de suspension.

13. L'article 93, alinéas 2 et 3, du règlement général de procédure, tel qu'applicable en l'espèce, dispose comme il suit :

« Lorsque, dans son rapport, l'auditeur désigné conclut à l'annulation, la partie adverse ou une partie intervenante peut, par une requête motivée, dans les quinze jours de la notification de ce rapport, demander l'application de l'article 14^{ter} des lois coordonnées. Cette demande est notifiée aux autres parties. Celles-ci peuvent faire valoir leurs observations écrites dans un délai de quinze jours. Le membre de l'auditorat désigné rédige dans les quinze jours un rapport complémentaire limité à cet objet. Ce rapport est joint à la convocation.

Dans les quinze jours de la notification du rapport visé à l'alinéa 1^{er}, la partie requérante ou une partie intervenante peut, par une requête motivée, demander l'application de l'article 35/1, de l'article 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, ou de l'article 36, § 1, alinéa 3, des lois coordonnées. Cette demande est jointe à la convocation ».

14. Le « mémoire en intervention » précité ne peut être assimilé à une « requête motivée » au sens de l'article 93, alinéas 2 et 3, précité, dès lors qu'il n'a pas pour objet de demander l'application des articles 14^{ter}, 35/1, 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, ou 36, § 1^{er}, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Il ne peut non plus être considéré comme consistant en une requête en intervention ampliative, venant compléter la demande en intervention initiale afin de répondre aux exigences de l'article 10, § 2, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 précité, puisque cet écrit a été déposé le 9 juillet 2023, au-delà du délai de quinze jours suivant la réception de la notification de la demande de suspension, tel que fixé à l'article 9, alinéa 3, du même arrêté royal.

15. Il résulte de ce qui précède qu'en tant qu'il constitue une réplique au rapport de l'auditeur rapporteur établi en application de l'article 93 du règlement général de procédure, l'écrit intitulé « mémoire en intervention » n'est pas prévu par le règlement de procédure et doit être écarté des débats.

V. Recevabilité

V.1. Intérêt

16. Domicilié à Liège, le requérant est propriétaire d'une parcelle qui jouxte celle sur laquelle le projet doit s'implanter.

Lorsqu'un requérant est domicilié, propriétaire ou exploitant d'un bien sis à proximité immédiate du projet litigieux et que celui-ci est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement du quartier, ces seules circonstances suffisent à établir son intérêt à agir. Tel est le cas en l'espèce. Le requérant a intérêt au recours.

V.2. Recevabilité ratione temporis

17. Aux termes de l'article 4, alinéa 3, du règlement général de procédure, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

En application de cette disposition, le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Celui-ci peut toutefois interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le propriétaire ou voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir une connaissance suffisante du permis.

18. En l'espèce, l'acte attaqué, à savoir le permis d'urbanisme litigieux octroyé sur la base de l'avis valant proposition de décision du fonctionnaire délégué du 10 juillet 2018, n'a pas été notifié au requérant.

Celui-ci expose avoir constaté à la fin du mois de mars 2023 qu'un déboisement était en cours sur les parcelles visées par l'acte attaqué, qu'une voisine lui a indiqué, le 27 avril 2023, que les travaux se déroulaient sur la base d'une autorisation émanant du fonctionnaire délégué, qu'il a pris connaissance de l'acte attaqué le 9 mai 2023 par le biais d'un courriel de la commune et que, sur demande formulée le 2 mai, le fonctionnaire délégué en a adressé une copie à ses conseils, le 10 mai 2023.

Dans de telles circonstances, qui ne sont pas valablement contestées alors qu'il appartient à celui qui invoque la tardiveté du recours d'en apporter la preuve – de simples présomptions ne suffisant pas –, le présent recours, introduit le 10 mai 2023, est recevable *ratione temporis*.

VI. Débats succincts

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

VII. Premier moyen, première branche, et deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. Premier moyen, première branche

20. Le requérant prend un premier moyen de la violation de l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n° 250.768 du 2 juin 2021, des articles D.1 à D.3, D.50, D.62, D.65, D.66, D.75, D.77 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, du principe de minutie, ainsi que du défaut de motivation adéquate, pertinente et suffisante et de l'erreur manifeste d'appréciation.

21. Dans la première branche du moyen, il fait valoir que l'acte attaqué ne tient pas compte des enseignements de l'arrêt n° 250.768 du 2 juin 2021, en méconnaissance du principe de l'autorité de la chose jugée.

Il rappelle qu'en cas d'annulation d'un précédent permis, l'autorité est, par le biais d'une fiction juridique, replacée à la veille de l'adoption de l'acte annulé, qu'il lui est interdit de reprendre, même partiellement, un acte annulé sans en corriger l'irrégularité qui a justifié l'annulation et que, lorsque, comme en l'espèce, le collège communal n'a pas pris un nouvel acte dans le délai requis, l'avis du fonctionnaire délégué contenant la proposition de décision est, par l'effet du décret, devenu le permis d'urbanisme litigieux.

22. Reproduisant les motifs d'annulation de l'arrêt du 2 juin 2021 portant sur les premier et deuxième moyens alors invoqués, il fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de se contenter d'indiquer que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est complète et, alors que la demande se rapporte « à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure, à savoir l'éboulement d'une paroi rocheuse », de ne pas aborder cette problématique.

Il observe qu'il en va de même pour l'avis de la CCATM que l'acte attaqué se contente de qualifier de défavorable.

B. Deuxième moyen

23. Le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie et d'un défaut de motivation adéquate, pertinente et suffisante.

Il fait grief à l'acte attaqué de ne pas répondre à l'avis défavorable de la CCATM, émis à l'unanimité le 4 avril 2018, qui mettait notamment en évidence « le risque de dégradation par altération de la paroi rocheuse située à l'arrière de l'immeuble ». Il reproche à la partie adverse de se contenter de relever l'existence de cet avis, sans y apporter aucune réponse. Il rappelle que l'arrêt du Conseil d'État a annulé le précédent permis pour ce motif.

VII.2. Examen des deux premiers moyens réunis

24. Lorsque, saisie d'une demande, une autorité administrative prend une décision et que celle-ci est annulée par le Conseil d'État en raison d'une illégalité touchant à ses motifs, elle demeure saisie et doit prendre une nouvelle décision dans le respect de la chose jugée. Pour ce faire, elle dispose, à dater de la notification de l'arrêt du Conseil d'État, d'un nouveau délai complet pour prendre sa décision à la lumière de l'autorité de la chose jugée de cet arrêt et, le cas échéant, pour procéder à un complément d'instruction.

L'autorité de la chose jugée d'un arrêt d'annulation se rapporte tant au dispositif qu'aux motifs qui en constituent le soutènement nécessaire. Le simple fait d'avoir adopté un nouvel acte qui repose sur de nouveaux éléments tant en fait qu'en droit ne peut dès lors constituer en soi une violation de l'autorité de chose jugée d'un arrêt d'annulation du Conseil d'État. En revanche, l'autorité de la chose jugée interdit à l'autorité de refaire, même partiellement, l'acte attaqué sans réparer l'illégalité dénoncée au moyen ayant conduit à l'annulation.

De même, l'autorité de chose jugée ne fait pas nécessairement obstacle à ce qu'un projet similaire soit autorisé à la suite d'une demande distincte de permis. En effet, tout dépend des motifs de l'annulation et de la réponse qui y est apportée par l'autorité, que ce soit en termes de modification de projet, de procédure ou de motivation formelle.

25. L'arrêt n° 250.768 du 2 juin 2021 annule le premier permis octroyé pour le même projet, sur la base de la même demande de permis, en jugeant les deux premiers moyens fondés.

Sur le premier moyen, il décide ce qui suit :

« 16. L'arrêt n° 242.389 du 20 septembre 2018 a jugé le premier moyen sérieux au terme des considérations suivantes :

“ Les erreurs ou lacunes d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement sont de nature à entraîner l'annulation d'un permis s'il est établi que l'autorité qui a statué n'a pas été informée par d'autres éléments du dossier et n'a ainsi pas pris sa décision en parfaite connaissance de cause.

En l'espèce, la notice d'évaluation jointe à la demande mentionne que 'le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure'. Partant, aucune étude de stabilité de la paroi rocheuse n'est jointe alors que, pourtant, le projet prévoit une excavation, un étage des deux habitations en projet étant 'enterré' dans cette paroi. Suite à la demande de la commune de disposer d'informations complémentaires à propos des talus, l'architecte a indiqué que le terrain rocheux est 'suffisamment stable sans risque d'éboulement', mais que 'pour qu'il n'y ait pas de risque d'éboulement', un dispositif anti-éboulement qui épouse le relief est prévu. Postérieurement, la C.C.A.T.M. a pourtant émis un avis défavorable dans lequel cette instance souligne que 'le site est le flan rocheux très pentu de la colline boisée' et que le projet 'implique une très importante excavation de la roche en place', et s'interroge 'quant aux ruissellements des eaux et aux dangers résultant de la dégradation par altération de la paroi rocheuse mise à jour à l'arrière du bâtiment'. Elle fait également remarquer que 'tout déboisement est de nature à altérer la texture et la structure de la couche arable à l'amont de la construction et que cet état de fait peut impliquer des glissements de terrain d'autant plus importants que la pente du versant est forte (Nous avons des exemples malheureux vécus sur la commune)'.

Dans sa décision d'octroi, l'autorité communale reconnaît que la demande se rapporte 'à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure : l'éboulement d'une paroi rocheuse'. Cependant, alors que son attention est attirée par l'avis précité sur des aspects de cette problématique qui ne sont pas abordés par les informations complémentaires déposées par le demandeur de permis (ruissellement des eaux et altération de la structure consécutive au déboisement pouvant entraîner des glissements de terrain), aucune information complémentaire n'est demandée.

Au vu de ce qui précède, *prima facie*, il n'apparaît pas que l'autorité communale était suffisamment informée sur les conséquences environnementales du projet et a pu prendre sa décision en toute connaissance de cause. Dans cette mesure, le premier moyen est sérieux”.

La procédure en annulation n'a pas révélé d'élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension. Notamment, il n'y a pas lieu d'avoir égard à la “note technique du bureau d'architecture M. du 17 novembre 2018”, jointe au mémoire en intervention, qui est postérieure à l'acte attaqué et n'est donc pas susceptible d'influer sur la légalité de celui-ci. Il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé dans l'arrêt n° 242.389 du 20 septembre 2018.

Le premier moyen est fondé ».

Sur le deuxième moyen, il juge ce qui suit :

« 22. L’avis défavorable de la CCATM est formulé comme il suit :

“ Après avoir localisé le lieu;

Après avoir rappelé qu’un avis de principe était déjà passé à la C.C.A.T.M. en novembre 2017;

Après avoir souligné que le site est le flan rocheux très pentu de la colline boisée et que le projet implique une très importante excavation de la roche en place, enterrant la future construction au pied d’une importante paroi rocheuse verticale mise à nu;

Après avoir indiqué qu’il ne s’agirait pas de roches en strates;

Après s’être questionnés quant aux ruissellements des eaux et aux dangers résultant de la dégradation par altération de l’importante paroi rocheuse mise à jour à l’arrière du bâtiment;

Après avoir fait remarquer que tout déboisement est de nature à altérer la texture et la structure de la couche arable à l’amont de la construction et que cet état de fait peut impliquer des glissements de terrain d’autant plus importants que la pente du versant est forte (Nous avons des exemples malheureux vécus sur la Commune);

Après lecture de l’avis de la C.C.A.T.M. rendu lors de l’avis de principe;

Après avoir fait remarquer qu’au schéma de structure, la parcelle est située en zone déconseillée à l’urbanisation;

La Commission Consultative de l’Aménagement du Territoire et de la Mobilité émet un avis défavorable à l’unanimité (10 non)”.

Après le rappel de cet avis négatif, l’acte attaqué contient les considérations suivantes :

“ Considérant que le bien est situé dans un permis d’urbanisation;

Considérant que le projet a été développé en orientant les ouvertures sur le côté du bâtiment, plutôt que vers l’arrière, au regard de la situation, à flanc de colline;

Considérant que l’auteur de projet prévoit que ‘les talus arrières et latéraux résultants des déblais projetés et représentés sur les plans de demande de permis ne poseront pas de problème et pourront être conservés pour les raisons suivantes :

Constitution des talus

Terrain rocheux suffisamment stable sans risque d’éboulement

Solution complémentaire préconisée

Afin qu’il n’y ait pas de risque d’éboulement, comme indiqué sur les plans de demande de permis, nous prévoyons de poser un dispositif anti éboulement qui épouse le relief (filet métallique anti chute de pierre) et de planter de la végétation grimpante afin de stabiliser la paroi rocheuse.

Pour information, la mise en œuvre des talus du voisin de gauche a été résolue de la même façon et la situation ne présente aucun danger (talus stables)”.

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

En l'espèce, l'arrêt n° 242.389 du 20 septembre 2018 a jugé le deuxième moyen sérieux au terme des considérations suivantes :

“ Outre que l'avis émis par la C.C.A.T.M. est postérieur aux remarques complémentaires visées, de sorte que l'instance consultée en avait elle-même connaissance, la motivation de cet avis pointe des problématiques qui ne sont pas abordées par l'architecte du demandeur dans sa note. Par conséquent, l'autorité communale ne les examine pas et n'indique pas les raisons pour lesquelles elle estime que, par exemple, les risques de ruissellements des eaux et de glissements de terrain craints par l'instance d'avis sont suffisamment rencontrés”.

24. La procédure en annulation n'a pas révélé d'élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension. Notamment, la partie intervenante ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que l'avis de la CCATM se borne à des remarques générales en cas de construction sur un terrain en pente. Le fait que ses craintes sont exprimées dans un style interrogatif ou qu'elle renvoie à des précédents survenus dans la commune n'empêche pas que c'est bien à propos du projet litigieux en l'espèce que des craintes précises sont formulées, notamment au regard du site sur lequel les constructions sont projetées, à savoir “le flan rocheux très pentu de la colline boisée”. Même si l'avis de la CCATM n'aborde pas expressément la teneur de la note complémentaire de l'auteur du projet du 1^{er} mars 2018, il reste que l'acte attaqué ne répond pas aux objections de l'instance d'avis, notamment en ce qui concerne les risques de ruissellements des eaux et de glissements de terrain. Il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé dans l'arrêt n° 242.389 du 20 septembre 2018.

Le deuxième moyen est fondé ».

26. À la suite de la notification de l'arrêt annulant le permis du 6 août 2018, le collège communal n'a pas adopté de nouvelle décision dans le délai de 115 jours prévu à l'article D.IV.46, 3°, du CoDT.

L'article D.IV.47, § 2, du CoDT dispose comme il suit :

« Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais visés aux articles D.IV.46, D.IV.62, § 3, alinéa 2, et § 4, alinéa 4, la proposition de décision contenue dans l'avis exprès du fonctionnaire délégué vaut décision. Celle-ci est envoyée par le fonctionnaire délégué simultanément au demandeur et au collège communal dans les trente jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au collège communal pour envoyer sa décision. Le fonctionnaire délégué envoie une copie de la décision à l'auteur de projet.

À défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué au demandeur dans le délai imparti, le Gouvernement est saisi de la demande ».

Il ressort du courrier du 11 juillet 2022 de la direction juridique, des recours et du contentieux que celle-ci considère, dans les circonstances de la cause, que l'avis du fonctionnaire délégué du 10 juillet 2018 vaut permis d'urbanisme.

27. L'avis du fonctionnaire délégué, qui constitue l'acte attaqué, est essentiellement motivé comme il suit :

« Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement, que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1^{er} du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur [la] base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1^{er} du Code de l'Environnement, que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement, qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que le bien se situe :

- Dans un périmètre d'intérêt paysager (ADESA);
- Sur une pente à risque faible;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26/11/1987 en zone d'habitat à caractère rural et en zone d'espaces verts;
- et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- du schéma de développement communal de la commune d'Esneux approuvé par le Conseil Communal du 27/06/2000 et est repris en zone résidentielle (5 à 10 logements par ha) et en zone d'espaces verts;
- du guide communal d'urbanisme d'Esneux approuvé par l'AM du 22/01/2001 et situé dans les ensembles urbanistiques n° 3 : Aire d'intérêt paysager et/ou écologique et n° 12 : Aire naturelle;
- du permis d'urbanisation n° 127 non périmé autorisé le 10/09/1987 (lot n° 7);

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (décret du 28/11/2013 et AGW du 15/05/2014 entrés en vigueur le 1^{er} mai 2015 et AGW du 15/12/2016 entré en vigueur le 01/01/2017);

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

- toiture à pente modérée (40°) au lieu de faible pente (moins de 10°);
- briques de parement non peintes ou badigeonnées;

Considérant que la demande de permis s'écarter du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- matériau de parement : briques de ton rouge clair;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.5, 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;

Considérant que ces conditions sont rencontrées compte tenu des éléments d'appréciation suivants :

- Le projet s'intègre correctement à son environnement immédiat;
- La pente de toiture prévue pour le projet est admissible au regard des pentes de toiture des habitations voisines;
- La tonalité de la brique de parement peut être acceptée au regard de l'hétérogénéité des tonalités de parement du bâti environnant;

Considérant que la demande de permis est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une annonce de projet pour les motifs suivants :

- Écarts au permis d'urbanisation et au guide communal d'urbanisme;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 10/04/2018 au 24/04/2018, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

[Qu'une] réclamation a été introduite;

Considérant que celle-ci porte sur :

- l'absence dans le dossier d'éléments spécifiant le caractère exceptionnel des écarts sollicités;
- les écarts sont trop nombreux et trop importants;
- le projet déstructure les lignes de force du paysage existant et le caractère rural des lieux;
- le projet n'est pas conforme au plan de secteur;

Considérant que le service ou commission visé ci-après a été consulté :

- CCATM, que son avis sollicité en date du 20/03/2018 et transmis en date du 03/04/2018 est défavorable;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.38, le Collège a rédigé un rapport sur le projet dans lequel il a émis un avis favorable en date du 11/06/2018 transmis le 19/06/2018 et réceptionné par le Fonctionnaire Délégué en date du 20/06/2018;

Considérant que le Collège n'impose pas de charge d'urbanisme;

Considérant que la réclamation n'est pas fondée pour les raisons suivantes :

- Le texte de la page 14 de l'ancien règlement communal d'urbanisme devenu guide communal d'urbanisme fait écho à l'ancienne législation du CWATUP qui stipulait que les dérogations ne pouvaient être accordées qu'à titre exceptionnel. Or, le CWATUP n'est plus d'application depuis le 1^{er} juin 2017. Il a été remplacé par le CoDT.

Les conditions permettant d'accorder des écarts à un guide communal ou à un permis d'urbanisation sont désormais reprises dans l'article D.IV.5 du CoDT. Dans cet article, il n'est plus fait référence à la notion de "titre exceptionnel" ;

- Les écarts sollicités par le demandeur font l'objet d'une motivation dans le cadre 7 de l'annexe 4 du dossier de demande de permis;
- Le réclamant relève que le projet nécessite de nombreux écarts au guide communal d'urbanisme;
- Or, les prescriptions du permis d'urbanisation, prescriptions spécifiquement prévues pour les particularités de la zone couverte par ce permis, priment sur les prescriptions du guide communal et du schéma de développement communal, prescriptions plus générales couvrant de vastes zones du territoire communal;
- Le nombre d'écarts occasionnés par le projet au permis d'urbanisation est bien moins important;
- Les reculs latéraux, la hauteur du projet et les modifications de relief du sol ne nécessitent pas d'écart au permis d'urbanisation;
- Le lotissement, devenu permis d'urbanisation, a été autorisé le 10/09/1987, soit avant l'approbation du plan de secteur le 26/11/1987;
- Le lotissement garde donc son caractère constructible bien qu'il soit majoritairement repris en zone d'espaces verts au plan de secteur;

[...]

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager est peu significatif;

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible ».

Cette décision ne respecte pas l'autorité de la chose jugée de l'arrêt susvisé n° 250.768 du 2 juin 2021. Elle n'en tient pas compte, lui étant antérieure. Elle est affectée des mêmes vices de motivation constatés dans l'arrêt précité, notamment en tant qu'elle ne consacre aucun développement aux problématiques relevées dans l'avis de la CCATM et a été adoptée, par la force des choses, en l'absence d'élément complémentaire permettant d'appréhender, en toute connaissance de cause, la question du risque d'éboulement de la paroi rocheuse.

28. Par ailleurs, l'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre de la procédure d'instruction, 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 s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Notamment, la motivation de la décision attaquée doit 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. Par ailleurs, il faut mais il suffit que la décision indique

clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

À cet égard, l'acte attaqué ne consacre aucun développement relatif aux problématiques dénoncées dans l'avis de la CCATM, spécialement en ce qui concerne le risque d'éboulement de la paroi rocheuse. L'arrêt n° 250.768 précité annule d'ailleurs le précédent permis pour ce motif. L'acte attaqué n'est pas plus motivé sur ce point que le précédent permis.

29. Il résulte de ce qui précède que les premier moyen, première branche, et deuxième moyen sont fondés, ce que des débats succincts suffisent à constater.

30. 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.

VIII. Indemnité de procédure

31. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête en intervention introduite par la SPRL Covitin est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du 10 juillet 2018 par laquelle est octroyé à la SPRL Covitin un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux maisons d'habitation sur une parcelle sise à Esneux, avenue Iris Crahay 28, sur la base de l'avis valant décision du fonctionnaire délégué.

Article 3.

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

Article 4.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

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 des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 100 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 décembre 2023, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux