

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 258.349 du 5 janvier 2024

A. 233.234/XIII-9226

En cause : **VERHERSTRAETEN** Marie,
ayant élu domicile chez
M^e Antoine GREGOIRE, avocat,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 mars 2021 par la voie électronique, Marie Verherstraeten demande l'annulation de la décision du 18 janvier 2021 par laquelle le collège communal de Somme-Leuze octroie à F.L. et L.H. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison de vacances sur un bien sis rue Noupré à Heure (Somme-Leuze), cadastré 8^{ème} division, section G, n^{os} 34P et 358E.

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et les mémoires en réplique et ampliatif ont été régulièrement échangés.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 novembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 décembre 2023 et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Gabriele Weisbergber, *loco* M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, a été entendue en ses 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

1. Le 10 février 2020, F.L. et L.H. déposent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « construction d'une habitation avec garages » sur un terrain situé Rue Noupré à Heure et cadastré 8^e division, section G, n^{os} 34P et 358E.

Ce bien se situe en zone de loisirs au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, adopté par un arrêté royal du 22 janvier 1979.

La requérante est propriétaire du chalet situé sur la parcelle jouxtant ce bien.

2. Du 3 au 17 mars 2020, une annonce de projet est organisée en raison de la « grande profondeur » du bâtiment projeté. Aucune réclamation n'est introduite.

3. Le 2 avril 2020, le collège communal émet un avis favorable sur la demande en considérant, d'une part, que « la construction projetée est en adéquation avec l'urbanisation existante du point de vue de son implantation alignée sur le

bâtiment voisin, de son gabarit (R+1) et de ses matériaux typiques de la région » et, d'autre part, que « le projet est conforme à la destination résidentielle de la zone, est compatible avec le voisinage et s'intègre bien dans le site bâti existant ».

4. Le 15 avril 2020, le fonctionnaire délégué émet un avis conforme défavorable aux motifs, notamment, que « le projet est implanté en zone de loisirs définie au sein de l'article D.II.27 comme la zone “destinée aux équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs », que « le projet n'est pas conforme à l'affectation de la zone (celui-ci ne présentant nullement un caractère touristique ou récréatif) » et qu'« aucun article dérogatoire ne semble pouvoir être appliqué dans le cadre de cette demande en vue de la délivrance du permis ».

5. Le 23 avril 2020, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il y indique ce qui suit :

« [...] le Collège, bien que ne partageant pas l'avis du fonctionnaire délégué vu sa connaissance du quartier, ne peut que se conformer à son avis “conforme” et ne peut donc que refuser le projet ».

Cette décision ne fait pas l'objet d'un recours administratif de la part des demandeurs de permis.

6. Le 28 septembre 2020, F.L. et L.H. déposent une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction, cette fois-ci, d'une « maison de vacances » sur le même terrain.

7. Du 19 octobre au 3 novembre 2020, une annonce de projet est organisée pour le même motif que celui de la précédente annonce de projet. Deux réclamations sont introduites, dont celle de la requérante.

8. Le 19 novembre 2020, le collège communal émet un avis favorable conditionnel. La condition vise à faire respecter l'alignement par rapport aux voisins.

9. Le 23 décembre 2020, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. Cette condition est libellée comme suit : « la construction doit rester un logement de vacances et ne pourra en aucun cas devenir une résidence principale ».

10. Le 18 janvier 2021, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité, assortis des deux conditions suivantes :

- « - Respecter l'alignement aux voisins directs ;
- Les règles de domiciliation relèvent d'une disposition fédérale. Le cadre légal sera respecté par l'autorité compétente dans ce domaine en application de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La requérante prend un premier moyen de la violation des articles D.II.27, D.IV.6 et D.IV.40 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe selon lequel l'autorité ne peut pas statuer sous le poids du fait accompli, des principes généraux de bonne administration et du principe d'impartialité, ainsi que de l'erreur dans les motifs ou de leur absence et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le moyen est divisé en trois branches.

Dans une première branche, elle estime que le projet viole le plan de secteur parce qu'il ne concerne pas la construction d'une maison de vacances en zone de loisirs, mais bien d'une maison d'habitation. Elle constate que la nouvelle demande de permis d'urbanisme est identique à celle ayant fait l'objet d'un refus, si ce n'est qu'elle vise la construction d'une maison de vacances et non plus d'une habitation. Or, elle considère que, si l'article D.II.27 du CoDT permet la construction d'un hébergement de loisirs en zone de loisirs, tel n'est pas le cas en l'espèce dès lors que les demandeurs de permis sont des habitants de Somme-Leuze, qu'ils y ont leurs principaux centres d'intérêts économiques et sociaux et que le projet litigieux prévoit des locaux professionnels.

Dans une deuxième branche, elle considère que l'autorité ne respecte pas ses propres règlements ni sa ligne de conduite et qu'elle se montre partielle. Elle constate qu'il ressort de la décision du 23 avril 2020 que le collège communal a refusé le premier projet des demandeurs de permis uniquement en raison de l'avis conforme défavorable du fonctionnaire délégué. Elle en infère qu'il est établi que, depuis le départ, la commune a l'intention de permettre la construction d'une habitation en zone de loisirs.

Dans une troisième branche, elle estime qu'une enquête publique était nécessaire, le projet n'étant pas conforme au plan de secteur.

B. Le mémoire en réplique

Elle estime qu'il est plutôt inhabituel qu'un habitant d'une commune décide d'y implanter également sa maison de vacances. Selon elle, il ne s'agit pas d'un procès d'intention, mais d'une vérification que les polices de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'ont pas été détournées.

C. Le dernier mémoire

Elle fait valoir que, malgré le libellé de la demande de permis, il existe suffisamment d'éléments dans le dossier pour alimenter la suspicion et le doute quant à la conformité du projet au plan de secteur.

IV.2. Examen

A. Première branche

1. L'article D.II.27 du CoDT dispose comme suit :

- « La zone de loisirs est destinée aux équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs.

Le logement de l'exploitant peut être admis pour autant que la bonne marche de l'équipement l'exige. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

Pour autant qu'elle soit contiguë à une zone d'habitat, à une zone d'habitat à caractère rural ou à une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre et affectée en tout ou partie à la résidence, la zone de loisirs peut comporter de l'habitat ainsi que des activités d'artisanat, de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires pour autant que simultanément :

- 1° cet habitat et ces activités soient complémentaires et accessoires à la destination principale de la zone visée à l'alinéa 1^{er} ;
- 2° la zone de loisirs soit située dans le périmètre d'un schéma d'orientation local approuvé préalablement par le Gouvernement ».

2. Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif. Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Il en va ainsi de la qualification d'un projet au regard de l'affectation au plan de secteur.

Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante 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 prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

3. La demande de permis indique qu'elle a pour objet la « construction d'une maison de vacances ». Dans son avis du 19 novembre 2020, le collègue communal a considéré que « le terrain se situe en zone de loisirs et qu'il est tout à fait permis d'y construire une habitation de vacances », que « rien ne laisse penser à l'installation d'une activité professionnelle » et que « rien ne laisse présager qu'il ne s'agit pas de la construction d'une maison de vacances ». Dans son avis du 23 décembre 2020, le fonctionnaire délégué précise, dans le même sens, que « le projet consiste à construire une habitation de vacances isolée » et qu'« il ne s'agit pas de faire un procès d'intention [sachant que] l'habitation doit rester secondaire et [...] ne pourra faire l'objet d'une domiciliation ». Son avis est d'ailleurs émis à la condition que « la construction doit rester un logement de vacances et ne pourra en aucun cas devenir une résidence principale ».

Outre le libellé de la demande de permis et les motifs de l'acte attaqué qui reprennent notamment les avis précités, les conditions qui assortissent le permis d'urbanisme litigieux rappellent, à la suite de l'avis du fonctionnaire délégué, que les règles en matière de domiciliation doivent être respectées.

Il ressort ainsi des éléments du dossier que le projet litigieux porte sur une maison de vacances. Un tel projet est conforme à la destination de la zone de loisirs puisqu'il résulte de l'alinéa 1^{er} de l'article D.II.27 du CoDT qu'un hébergement de loisirs peut y être implanté.

4. Le fait d'être déjà domicilié dans la commune – même à côté – est sans incidence sur la portée du projet tel qu'autorisé, sachant que la modification de l'affectation du bien en tant que résidence principale serait constitutive d'une infraction urbanistique.

La circonstance que la première demande de permis d'urbanisme ait mentionné un « volume à toiture plate » pouvant « accueillir une profession libérale » est sans incidence sachant que l'autorité a été saisie d'une autre demande, laquelle prévoit désormais une maison de vacances avec un volume à toiture plate pour un « espace détente », sans indiquer la présence de locaux professionnels.

Du point de vue de la conception, rien ne distinguant *a priori* une maison d'habitation d'une maison de vacances, la similitude entre la première demande refusée et celle qui fait l'objet du permis attaqué est également sans incidence sachant que si les bénéficiaires du permis ne respectent pas ce qui est autorisé par l'acte attaqué, c'est à leurs risques et périls.

En plus de ne pas établir de violation de l'article D.II.27 du CoDT, les critiques développées par la requérante s'apparentent à des critiques d'opportunité et, en conséquence, ne permettent pas de conclure à une erreur de fait, ni à une erreur manifeste d'appréciation.

5. La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

B. Deuxième branche

6. Le principe général d'impartialité doit être appliqué à tout organe de l'administration active. Il suffit, pour qu'il soit violé, qu'une apparence de partialité ait pu susciter chez la requérante un doute légitime quant à l'aptitude à aborder sa cause en toute impartialité. Il y a lieu, en outre, de distinguer l'impartialité subjective, qui s'apprécie au regard du comportement personnel d'un acteur de la procédure administrative et au regard de l'intérêt personnel que ce dernier pourrait avoir quant à l'issue de la procédure, et l'impartialité objective, qui exige que la procédure présente suffisamment de garanties pour exclure des appréhensions légitimes à l'égard de l'autorité elle-même. À cet égard, ce principe ne s'applique toutefois que dans la mesure où il se concilie avec la structure de l'administration active.

7. La circonstance que le collège communal de la première partie adverse a indiqué, dans sa décision concernant la première demande de permis d'urbanisme, que « le Collège, bien que ne partageant pas l'avis du fonctionnaire délégué vu sa connaissance du quartier, ne peut que se conformer à son avis “conforme” et ne peut donc que refuser le projet » ne suffit pas à fonder une apparence de partialité dans le chef de cet organe collégial lorsqu'il est amené à

connaître de la nouvelle demande de permis d'urbanisme, laquelle porte en tout état de cause sur un objet différent, compatible avec le plan de secteur.

8. La deuxième branche du premier moyen n'est pas fondée.

C. Troisième branche

9. L'article D.IV.40, alinéa 2, du CoDT dispose comme suit :

« Les demandes impliquant une ou plusieurs dérogations au plan de secteur ou aux normes du guide régional sont soumises à enquête publique ».

Dès lors qu'il ressort de l'examen de la première branche que l'auteur de l'acte attaqué a régulièrement considéré que le projet litigieux était conforme à la destination de la zone de loisirs, il n'y avait pas lieu de le soumettre à enquête publique.

10. La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

11. Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration et notamment d'un revirement d'attitude critiquable et du « principe du bon aménagement des lieux », ainsi que de l'erreur dans les motifs ou de leur absence et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle fait valoir que l'acte attaqué autorise une construction « imposante » alors que le lotissement situé en face de sa propriété contient des prescriptions précises concernant l'alignement, le gabarit et le volume des maisons d'habitation. Elle précise que le permis de lotir impose un dégagement d'au moins huit mètres par rapport à la limite parcellaire en présence de chalets.

Elle expose que l'acte attaqué autorise une construction qui n'est pas alignée sur son chalet et qui est située à moins de huit mètres de la limite parcellaire. Elle considère qu'en agissant de la sorte, la première partie adverse s'écarte de sa

ligne de conduite ou des prescriptions qui ont nécessairement été établies en vue d'assurer le bon aménagement des lieux.

Elle dénonce encore l'absence de motivation de l'acte attaqué concernant ces différents points.

B. Le mémoire en réplique

Elle précise ne pas soutenir que le projet fait partie d'un lotissement ou d'un permis d'urbanisation. En revanche, elle fait valoir que les prescriptions dont elle fait état, qui avaient à l'époque une valeur réglementaire, concernent certaines maisons d'habitation du quartier et notamment celles qui sont situées en face de son habitation.

C. Le dernier mémoire

Elle expose que, si l'autorité ne doit pas motiver le projet par rapport aux prescriptions du permis d'urbanisation, elle doit le faire au regard du principe du bon aménagement des lieux, dont la substance peut être recherchée dans les éléments essentiels qui gouvernent les prescriptions du permis d'urbanisation.

Elle ajoute que, bien que d'autres bâtiments dans la rue présentent des gabarits similaires à celui autorisé par le permis attaqué, ce dernier ne mentionne pas les éléments de droit et de fait justifiant la construction du projet litigieux à côté de sa maison d'habitation qui n'a pas un gabarit similaire.

V.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de 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. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

Ainsi, notamment, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. 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.

La seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme ne dispense pas l'autorité de démontrer, dans la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié que ce projet peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux.

Par ailleurs, en principe, la motivation d'un permis d'urbanisme ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations 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.

2. En l'espèce, la requérante ne conteste pas que le terrain concerné par le permis d'urbanisme litigieux n'est pas compris dans le périmètre du permis d'urbanisation situé en face de son habitation. L'auteur de l'acte attaqué ne devait donc pas motiver celui-ci au regard des prescriptions de ce permis d'urbanisation, qui ne sont pas applicables au projet litigieux.

3. En ce qui concerne les réclamations formulées dans le cadre de l'annonce de projet et relatives à la limite parcellaire, le gabarit de la construction projetée et son alignement, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur les a pris en compte dans son appréciation du bon aménagement des lieux.

S'agissant de la limite parcellaire, la motivation de l'acte attaqué indique, par référence à l'avis du collège communal du 19 novembre 2020, que « rien n'interdit de construire à une distance de 3,79 mètres de la limite mitoyenne ». Il en est de même pour le gabarit de la construction litigieuse, l'avis du collège communal précisant que « la volumétrie du bâtiment est similaire à d'autres biens

présents dans la rue ». Quant à la critique du non-respect de l'alignement, la motivation de l'acte attaqué indique, par référence à l'avis du fonctionnaire délégué du 23 décembre 2020, que « l'alignement dont parle le réclamant est celui des volumes secondaires qui sont moins présents en volumétrie » et que « le volume principal est quant à lui un peu en retrait », l'acte attaqué imposant en outre de « respecter l'alignement aux voisins directs ».

4. Quant au bon aménagement des lieux, il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante. 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.

En soutenant que la substance du bon aménagement des lieux peut être recherchée dans les éléments essentiels qui gouvernent les prescriptions du permis de lotir, la requérante tente en réalité de substituer, en opportunité, sa propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, ce qu'elle ne peut, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

5. Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

La requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de minutie, ainsi que du défaut de motifs suffisants, adéquats, pertinents et légalement admissibles et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans sa requête, elle constate que l'acte attaqué impose le respect de deux conditions, s'agissant du respect de l'alignement aux voisins directs et des règles de domiciliation. Elle fait valoir que la possibilité pour l'autorité d'assortir le permis de conditions doit reposer sur une motivation adéquate, ne peut laisser une marge d'appréciation aux bénéficiaires du permis et ne peut impliquer le dépôt de plans modificatifs.

Elle considère que la condition visant le respect de l'alignement impose nécessairement la réalisation de nouveaux plans postérieurement à la délivrance du permis, ce qui n'est pas admissible.

À son estime, la condition concernant les règles de domiciliation n'est pas claire ni motivée, et, au demeurant, en interdisant la domiciliation, ne porte pas sur un élément accessoire mais plutôt sur un élément essentiel.

Dans son dernier mémoire, elle confirme que la condition relative à la domiciliation porte bien sur un élément essentiel et non sur un rappel de la loi – lequel est par ailleurs inutile – dès lors que l'interdiction de domiciliation est essentielle pour justifier la régularité du projet de maison de vacances par rapport au plan de secteur.

VI.2. Examen

1. L'article D.IV.53 du CoDT est libellé comme suit :

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

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

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

Il est constant que, pour être admissibles, les conditions édictées dans un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain, ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis d'urbanisme. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions qui assortissent la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

2. En l'espèce, l'article 1^{er} du dispositif de l'acte attaqué prévoit ce qui suit :

« [...] Le titulaire du permis devra se conformer aux plans tels qu'ils sont approuvés à ce jour et respecter les conditions suivantes :

- Respecter l'alignement aux voisins directs
- Les règles de domiciliations relèvent d'une disposition fédérale. Le cadre légal sera respecté par l'autorité compétente dans ce domaine en application de la Loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour ».

En ce qui concerne la première condition relative à l'alignement, la requérante ne prétend pas que l'alignement vis-à-vis de sa propriété n'est pas respecté. En outre, l'autorité n'impose pas le dépôt de nouveaux plans, ce qui implique qu'elle ne le juge pas nécessaire au vu de la condition qu'elle impose, qu'elle n'entend pas se réserver un quelconque pouvoir d'appréciation ultérieur et qu'elle considère pouvoir se prononcer en pleine connaissance de cause sur ce point. Dans son avis du 23 décembre 2020, le fonctionnaire délégué indique d'ailleurs que « l'alignement dont parle le réclamant est celui des volumes secondaires qui sont moins présents en volumétrie » et que « le volume principal est quant à lui un peu en retrait », ce que confirme la lecture des plans.

En ce qui concerne la seconde condition relative au respect des règles de domiciliation, il ne s'agit pas, à proprement parler, d'une condition puisque les autorités compétentes sont, en tout état de cause, tenues d'appliquer cette législation qui s'applique par ailleurs. Il s'ensuit que le grief est inopérant.

3. Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles D.IV.1, D.IV.28 et D.IV.53 du CoDT, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que du défaut de motifs suffisants, adéquats, pertinents et légalement admissibles et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle fait valoir que l'acte attaqué ne contient aucune motivation concernant la compatibilité du projet, son absence d'impacts négatifs ou d'incidences inacceptables sur l'environnement bâti ou non bâti, ainsi que l'absence anormale de troubles de voisinage.

Or, elle rappelle qu'il s'agit d'une construction en zone de loisirs relativement imposante, d'une hauteur sous-faîte d'environ 4,49 mètres et relativement proche de son chalet.

Elle relève que les plans ne contiennent pas les cotes, distances et représentations adéquates de sa maison d'habitation et en infère qu'ils n'ont pas permis à l'autorité de réaliser une appréciation correcte de la compatibilité du projet avec l'environnement bâti et non-bâti.

B. Le mémoire en réplique

Elle considère que l'acte attaqué ne contient aucun motif adéquat ou suffisant qui permet de démontrer qu'il y a eu une mise en balance entre son chalet et la construction vouée à s'implanter juste à côté. Elle est d'avis qu'il n'est pas possible d'autoriser une maison d'habitation avec un gabarit imposant dans une zone du plan de secteur qui ne le permet pas.

C. Le dernier mémoire

Elle expose que la photographie produite à l'appui de son dernier mémoire fait apparaître que, par son gabarit, ses avancées et le non-respect de l'alignement, le projet écrase littéralement sa maison d'habitation. Elle en infère qu'autoriser pareille construction à tel endroit du plan de secteur sans cote ni distance constitue une erreur manifeste d'appréciation.

VII.2. Examen

1. Le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation des articles D.IV.1 et D.IV.28 du CoDT, à défaut d'exposer de quelle manière ils ont été violés.

2. Il ressort de l'examen de la première branche du premier moyen que le projet est conforme au plan de secteur et de celui du deuxième moyen que l'acte attaqué a pris en compte les réclamations formulées dans le cadre de l'annonce de

projet en ce qui concerne tant la limite parcellaire et le gabarit de la construction projetée que son alignement.

La requérante ne formule ici aucune nouvelle critique permettant de considérer que le permis délivré n'est pas adéquatement motivé.

3. Même si les plans déposés ne contiennent pas les cotes, distances et représentation complète de la maison d'habitation de la requérante, il n'en reste pas moins que celle-ci figure sur le plan d'implantation et dans le reportage photographique déposés à l'appui de la demande. Du reste, dans sa réclamation, la requérante précise elle-même que la construction litigieuse est située à 3,79 mètres de la limite mitoyenne.

Sur la base de ces éléments du dossier de demande, la première partie adverse a pu apprécier en pleine connaissance de cause la compatibilité du projet avec son environnement immédiat et motiver l'acte attaqué, par référence à l'avis du fonctionnaire délégué du 23 décembre 2020, en considérant que le projet « s'intègre au cadre bâti par son gabarit et ses matériaux » et « ne compromet pas la destination de la zone et son caractère architectural ». La requérante n'établit pas d'erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

En soutenant que la non-admissibilité de la construction projetée au regard du bon aménagement des lieux résulte de la photographie des travaux, qu'elle produit à l'appui de son dernier mémoire et de laquelle elle déduit que le projet n'est pas du tout similaire à son habitation en termes de gabarit, volumétrie et alignement, la requérante tente en réalité de substituer, en opportunité, sa propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, ce qu'elle ne peut, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce. Il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur a apprécié le bon aménagement des lieux au regard du contexte urbanistique local existant, lequel ne se limite pas à la propriété voisine de la requérante.

4. Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

La seconde partie adverse 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 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 5 janvier 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Simon Pochet

Laure Demez