

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 258.869 du 21 février 2024

A. 230.656/XIII-8960

En cause : **la ville de Seraing**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

Davide **BOSCARINO**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean-Marc VERJUS et
Benjamin WALPOT, avocats,
rue Louvrex 55-57
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 15 avril 2020 par la voie électronique, la ville de Seraing demande l'annulation de l'arrêté du 13 février 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie, sous conditions, à D.B. et à C.B. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de deux immeubles de six appartements sur un bien sis rue de Fraigneux à Seraing.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 7 juillet 2020, D.B. 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. Andy Jousten, 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 14 décembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 janvier 2024.

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

M^e Alexia Fievet, *loco* M^e Nathalie Van Damme, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Nadia El Mokhtari, *loco* M^{es} Jean-Marc Verjus et Benjamin Walpot, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendues 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. Le 23 mai 2019, D.B. et C.B. introduisent une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble de deux immeubles de six appartements, en ce compris l'aménagement des abords, sur un bien situé rue de Fraigneux à Seraing, cadastré division 12, section A, n° 357 D.

Celui-ci se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Liège et constitue le lot n° 1 d'un permis d'urbanisation approuvé le 1^{er} juin 2006 par le collège communal de Seraing.

Il est repris en zone résidentielle au « schéma boncellois d'affectation et d'urbanisation » (SBAU) du 27 février 2008 et dans le périmètre du guide communal d'urbanisme (GCU) approuvé le 23 avril 2018 par le conseil communal (ancien RCPB de Seraing). Le bien est traversé par un axe d'aléa d'inondation par ruissellement.

Une précédente demande ayant pour objet la construction de deux immeubles de huit appartements sur la même parcelle a été refusée par le ministre le 23 avril 2015.

4. Du 17 juin au 2 juillet 2019, une enquête publique est organisée. Elle donne lieu à une réclamation qui dénonce l'augmentation du trafic engendrée par le projet.

5. Les avis favorables conditionnels suivants sont émis sur la demande :

- le 17 juin 2019 par l'intercommunale d'incendie de Liège et environs ;
- le 18 juin 2019 par le service de la mobilité de la ville ;
- le 20 juin 2019 par l'intercommunale Resa (secteur gaz) ;
- le 24 juin 2019 par le bureau technique de la ville ;
- le 26 juin 2019 par l'association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège ;
- le 1^{er} juillet 2019 par le service de l'environnement de la ville ;
- le 1^{er} juillet 2019 par le service des égouts de la ville ;
- le 10 juillet 2019 par la cellule Giser du service public de Wallonie.

Les avis de Resa (secteur électricité) et de la compagnie intercommunale liégeoise des eaux sont réputés favorables.

6. Le 19 août 2019, le collège communal donne un avis défavorable.

7. Le 26 septembre 2019, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

8. Le 18 octobre 2019, le collège communal refuse d’octroyer le permis d’urbanisme sollicité.

9. Le 8 novembre 2019, les demandeurs de permis introduisent un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

10. Le 6 décembre 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) transmet une première analyse du dossier aux parties à la cause.

11. Le 17 décembre 2019, l’audition devant la commission d’avis sur recours (CAR) est organisée et, le 24 décembre 2019, celle-ci transmet son avis favorable sur la demande de permis.

12. Le 20 janvier 2020, la DJRC soumet au ministre une proposition d’octroi conditionnel du permis d’urbanisme sollicité.

13. Le 13 février 2020, le ministre octroie, sous conditions, le permis d’urbanisme.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Deuxième moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

14. La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l’article D.IV.53 du CoDT, des principes de bonne administration, en particulier du principe de minutie, ainsi que de l’erreur manifeste d’appréciation.

Elle relève que l’acte attaqué impose la condition selon laquelle « les mesures de protection de l’immeuble pour canaliser le ruissellement éventuel au

niveau du passage latéral gauche du projet, telles que précisées dans l'avis de la cellule Giser (transmis le 10 juillet 2019) seront réalisées ».

Elle est d'avis que cette condition, par renvoi à l'avis de la cellule Giser sans autres précision, est imprécise et ne peut pas être considérée comme secondaire ou accessoire.

Elle critique la pertinence de cette condition pour atteindre l'objectif du maintien d'une continuité hydraulique par le maintien d'une zone de passage du ruissellement dans le côté latéral gauche du bâtiment dès lors que la cellule Giser elle-même considère qu'il n'est pas sûr que les 5 mètres de passage latéraux suffisent pour conduire le ruissellement. Elle reproche également à cette condition de laisser une marge d'appréciation au bénéficiaire du permis en n'imposant pas l'une des deux mesures alternatives proposées par la cellule Giser pour protéger l'immeuble contre les eaux de ruissellement.

B. Le mémoire en réponse

15. La partie adverse estime que la condition critiquée est de nature purement technique et ne laisse aucune latitude au bénéficiaire du permis, cette condition s'imposant à l'entrepreneur qui devra réaliser le projet selon les règles de l'art, en collaboration avec la cellule Giser et en conformité avec son avis. Elle ajoute que la condition porte sur un élément accessoire et ne nécessite pas le dépôt de plans.

C. Le mémoire en réplique

16. La partie requérante considère que les travaux à réaliser pour mettre en œuvre la condition litigieuse sont soumis à permis d'urbanisme et, compte tenu de l'imprécision de la formulation de cette condition, nécessitent une traduction dans des plans. Selon elle, l'appréciation de la partie adverse selon laquelle la condition porte sur un élément accessoire ne peut pas être suivie, la protection du bâtiment contre les eaux de ruissellement ne pouvant être qualifiée comme telle.

D. Le mémoire en intervention

17. La partie intervenante estime que les mesures préconisées dans l'avis de la cellule Giser doivent être considérées comme des impératifs techniques qui devront être atteints lors de l'exécution du permis dans le respect des règles de l'art et qui ne laissent au bénéficiaire aucune marge d'appréciation inadmissible. À son

estime, cette condition est suffisamment précise, dès lors qu'elle vise la protection de l'immeuble contre les eaux de ruissellement, est accessoire et ne modifie pas fondamentalement le projet.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

18. Se référant à l'arrêt n° 226.328 du 4 février 2014, la partie intervenante ajoute que la circonstance que plusieurs méthodes sont envisageables pour parvenir à l'impératif technique à atteindre, imposé par la condition litigieuse, n'est pas déterminante.

F. Le dernier mémoire de la partie requérante

19. La partie requérante conteste la pertinence de la référence à l'arrêt n° 226.328 du 4 février 2014 au motif que les mesures y sont différentes et qu'en l'espèce, à l'inverse de cette autre affaire, le projet doit être modifié pour que soit respectée la condition relative aux mesures de protection du bâtiment.

IV.2. Examen

20. 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 ressort des termes de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité. Par ailleurs, pour être admissibles, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, 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.

21. En l'espèce, l'acte attaqué est assorti de la condition suivante :

- « les mesures de protection de l'immeuble pour canaliser le ruissellement éventuel au niveau du passage latéral gauche du projet, telles que précisées dans l'avis de la cellule Giser (transmis le 10 juillet 2019), seront réalisées ».

Cet avis de la cellule Giser est, quant à lui, libellé comme suit :

« Motivation

- La parcelle du projet est traversée par un axe d'aléa faible d'inondation par ruissellement. Cet axe est situé à proximité de la limite de propriété gauche du projet. Un axe de concentration du ruissellement est également présent en voirie.
- Le projet s'implante plus bas que le niveau de la voirie et laisse l'accès vers le garage du bloc A. La rampe d'accès est bien placée, mais l'aspect plus bas que la chaussée rend le projet plus vulnérable.
- Le projet gère les eaux pluviales (dimensionnement absent du dossier reçu).

Les conditions sont :

- Maintenir une continuité hydraulique par le maintien d'une zone de passage du ruissellement dans le côté latéral gauche du bâtiment. Il faut absolument que dans le prolongement de la rampe d'accès le relief du terrain projeté soit légèrement plus bas que le niveau de la rampe d'accès afin de garder une porte de sortie pour le ruissellement. Il n'est pas sûr que les 5 m de passage latéraux suffisent pour conduire le ruissellement.
- Protéger le projet en faisant par exemple : un rehaussement du rez-de-chaussée de minimum 20 cm plus haut que le niveau de la voirie pour le coin avant gauche du projet ou mise en place d'un dos d'âne entre la voirie et la façade latérale gauche de minimum 20 cm de haut ».

Il ressort de ce libellé que, dans l'optique d'atteindre l'objectif de la continuité hydraulique par le maintien d'une zone de passage du ruissellement du côté latéral gauche de l'immeuble à construire, la cellule Giser préconise que le relief du terrain projeté soit légèrement plus bas que le niveau de la rampe d'accès, afin de garder une porte de sortie pour le ruissellement. En même temps, elle relève qu'il n'est pas certain que les cinq mètres de passages latéraux suffisent pour conduire le ruissellement. Cette incertitude ne remet pas en question la continuité hydrologique par le maintien d'une zone de passage à gauche du projet, mais justifie la mise en place de mesures de protection du bâtiment en tant que tel, qui sont évoquées au point suivant de l'avis.

La manière dont la partie adverse a formulé la condition litigieuse va dans le même sens, puisqu'elle évoque « les mesures de protection de l'immeuble pour canaliser le ruissellement éventuel au niveau du passage latéral gauche du projet ».

Dans cette mesure, le deuxième moyen n'est pas fondé.

22. Il en va autrement en ce qui concerne les mesures de protection de l'immeuble à construire elles-mêmes.

En renvoyant sans autre précision à l'avis de la Cellule Giser et, partant, en permettant aux bénéficiaires du permis litigieux de choisir entre le rehaussement du rez-de-chaussée ou la mise en place d'un dos d'âne, l'acte attaqué laisse au bénéficiaire du permis une marge d'appréciation inadmissible dans la manière d'exécuter la condition, et ce d'autant plus que l'une des deux solutions proposées manque, en tant que telle, de précision. En effet, la manière de réaliser le « rehaussement du rez-de-chaussée de minimum 20 cm plus haut que le niveau de la voirie pour le coin avant gauche du projet » n'est pas précisée et, en particulier, si ce rehaussement doit être effectué, ou non, dans le respect de la hauteur initialement prévue pour la construction.

Il s'ensuit que cette condition ne répond pas aux exigences déduites de l'article D.IV.53 du CoDT.

23. Dans cette mesure, le deuxième moyen est fondé.

V. Troisième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

24. La partie requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.5 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du permis d'urbanisation du 1^{er} juin 2006, ainsi que d'une erreur de fait et de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation.

Elle considère que l'acte attaqué ne motive pas à suffisance les écarts octroyés au permis d'urbanisation et omet d'identifier et accorder certains écarts.

Elle relève que l'acte attaqué n'identifie que deux écarts au permis d'urbanisation du 1^{er} juin 2006, à savoir le type de toiture et la teinte des matériaux de parement, alors que, selon elle, le projet litigieux s'écarte également du permis d'urbanisation sous l'angle de sa densité, la zone de construction, son gabarit et sa hauteur.

En ce qui concerne la densité du projet litigieux, elle relève que celui-ci ne prévoit que douze appartements sur le lot n° 1 du permis d'urbanisation alors que celui-ci prescrit un nombre minimum – quinze – et un nombre maximum – vingt-quatre – de logements par lot. En n'accordant pas d'écart relatif à cette prescription, elle considère que la partie adverse a commis une erreur de fait et une erreur manifeste d'appréciation.

En ce qui concerne la zone de construction, elle relève que le plan d'implantation du projet litigieux s'écarte du plan de la zone de construction du permis d'urbanisation au niveau des façades latérale gauche, avant du bloc de gauche et avant du bloc de droite, écarts relevés par le fonctionnaire délégué et le collège communal dans leurs avis préalables et décision de refus de première instance. Selon elle, en considérant que « la zone de construction ne reprend pas exactement au cm près la zone prévue au lotissement mais respecte globalement la forme au mètre près ... », tout en estimant qu'aucun écart ne devait être accordé, la partie adverse a commis une erreur de fait et une erreur manifeste d'appréciation. Elle se réfère à un autre motif de l'acte attaqué dont il ressort, selon elle, que l'acte attaqué a considéré un écart par rapport à la zone de construction « bel et bien nécessaire et [a] tenté de motiver en quoi un tel écart pouvait être accordé ». Elle en déduit que l'acte attaqué contient des motifs contradictoires et viole l'obligation de motivation formelle.

En ce qui concerne le type de toiture, elle relève que le projet retient une toiture plate alors que le permis d'urbanisation exige des toitures « du type traditionnel, à deux versants de même inclinaison, comprise entre 25° et 35°, et de longueur de pente sensiblement égale ». Elle cite un motif de l'acte attaqué dont elle déduit que cet écart a été considéré comme acceptable. Elle estime que les motifs de l'avis favorable de la CAR concernant la toiture ne peuvent pas être pris en considération, la partie adverse n'ayant pas indiqué les faire siens. Selon elle, la motivation de l'acte attaqué n'identifie pas les objectifs du permis d'urbanisation qui imposent la réalisation d'une toiture en pente et n'indique pas en quoi le projet, en retenant une toiture plate, ne les compromet pas. Elle en infère que la motivation de l'acte attaqué admettant cet écart est insuffisante et inadéquate.

En ce qui concerne la teinte des matériaux de parement, elle relève que le projet prévoit un parement en briques de ton gris au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un bardage ajouré au deuxième étage, alors que le permis d'urbanisation exige que « [l]es matériaux de parement seront soit des moellons de la région, soit des briques de campagne ou rustiques, rugueuses et présentant une tonalité rouge brun non nuancé ». Elle critique la motivation de l'admissibilité de cet écart contenue dans l'acte attaqué au motif que, selon elle, l'environnement bâti du projet n'est pas hétérogène en ce qui concerne les matériaux de parement.

Elle expose, enfin, qu'il existe des écarts concernant le gabarit et la hauteur du projet non identifiés ni accordés par l'acte attaqué. Elle relève que le projet litigieux ne présente pas de volume secondaire de liaison entre deux niveaux principaux, alors que le permis d'urbanisation exige un tel volume, qui doit présenter « un niveau de moins que le nombre de niveaux des volumes principaux ». Elle explique également que la hauteur du projet est supérieure à neuf mètres – allant de 9,05 mètres à 9,50 mètres par rapport au niveau de rez-de-chaussée –, alors que le permis d'urbanisation précise que « la hauteur sous corniche des volumes principaux sera de 9 mètres maximum, mesurée par rapport au niveau du rez-de-chaussée ».

Elle relève que ces écarts ont pourtant été identifiés et considérés comme contraires au bon aménagement des lieux dans l'avis préalable et la décision de refus de première instance de son collègue communal, de même que dans l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

Elle conclut qu'en n'accordant pas d'écart par rapport à ces deux prescriptions du permis d'urbanisation, l'acte attaqué viole l'article D.IV.5 du CoDT et les prescriptions du permis d'urbanisation. Elle considère également que l'obligation de motivation formelle est violée, dès lors que l'acte attaqué ne contient aucun motif sur ces deux points.

B. Le mémoire en réponse

25. Quant à la densité du projet, la partie adverse estime que le nombre d'appartements n'est pas clairement imposé dans le permis d'urbanisation, celui-ci se limitant à évoquer un minimum d'environ quinze appartements par immeuble. Elle ajoute que la partie requérante ne fait pas état du grief encouru en raison de l'écart dont elle allègue l'existence.

Quant à la zone de construction, elle considère que, par les motifs de l'acte attaqué, son auteur montre qu'il a statué en parfaite connaissance de cause jugeant que ces écarts n'avaient aucun impact sur le voisinage ou la voirie.

Quant au type de toiture, elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué a pu juger, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que le choix de la toiture plate permettait de limiter l'impact visuel de la construction. Elle ajoute que les motifs de l'avis de la CAR participent à la motivation de l'acte attaqué, cet avis étant annexé et faisant partie intégrante de celui-ci.

Quant aux matériaux de parement, elle estime qu'en considérant que l'environnement du projet n'est pas hétérogène, la partie requérante substitue sa propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'auteur de l'acte attaqué et ne démontre pas que celui-ci a commis une erreur manifeste.

Quant au gabarit et à la hauteur du projet, elle estime qu'il existe un écart minime, allant de 5 à 50 centimètres, et que la majorité du bâtiment s'inscrit dans une hauteur de 9 mètres maximum, de sorte qu'aucun écart ne devait être accordé sur ces points. Elle ajoute que la partie requérante ne précise pas l'impact de ces écarts sur le voisinage ou sur la voirie et en infère son défaut d'intérêt à la critique.

C. Le mémoire en réplique

26. La partie requérante justifie son intérêt au moyen par référence à la jurisprudence du Conseil d'État qui considère que la motivation formelle constitue une garantie dont le non-respect justifie, à lui seul, cet intérêt. Elle ajoute avoir manifestement intérêt à dénoncer l'approche tronquée de la situation factuelle et juridique du dossier présentée par l'acte attaqué.

Elle relève que la partie adverse ne conteste pas les écarts relatifs à l'implantation et la hauteur de la construction préconisées par le permis d'urbanisation, mais les qualifie de « minimes ». Selon elle, l'importance d'un écart n'a pas d'incidence, dès lors qu'indépendamment de son ampleur, il doit être accordé et motivé.

D. Le mémoire en intervention

27. En ce qui concerne la densité du projet, la partie intervenante considère que c'est à juste titre que l'acte attaqué indique que le nombre

d'appartements n'est pas clairement imposé dans le permis d'urbanisation. Elle ajoute qu'en tout état de cause, la motivation de l'acte attaqué montre que la partie adverse a estimé que le nombre de logements projetés était conforme au bon aménagement des lieux.

En ce qui concerne la zone de construction, elle reprend essentiellement l'argumentation de la partie adverse et y ajoute une référence à un extrait de l'avis de la CAR, qui relate des considérations de l'auteur de projet quant aux avantages liés à l'implantation du projet.

En ce qui concerne le type de toiture, elle se réfère au point « 2.4. Généralités » du « Cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques » du permis d'urbanisation pour en déduire que l'un des objectifs de celui-ci est de « sauvegarder le bon aménagement des lieux ainsi que l'intérêt de chaque propriété et de la communauté ». Elle cite des motifs de l'acte attaqué qui permettent, selon elle, de comprendre en quoi l'écart critiqué ne compromet pas et même renforce ces objectifs. Selon elle, une toiture en pente, sans placer le dernier étage en retrait, augmente considérablement l'impact visuel du projet et ne permet pas de rencontrer les objectifs du permis d'urbanisation. Elle en déduit que la motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate.

En ce qui concerne les matériaux de parement, elle estime que la motivation de l'acte attaqué permet de se rendre compte que la partie adverse a concrètement examiné cette problématique et a statué en connaissance de cause, et permet aussi de comprendre les motifs pour lesquels l'écart a été considéré comme admissible. Se référant aux photographies contenues dans le dossier de demande de permis et celles produites par la partie requérante qui font apparaître une hétérogénéité de l'environnement du projet litigieux et une grande variété de matériaux de parement, elle en déduit que la motivation de l'acte attaqué est exacte sur ce point.

En ce qui concerne le gabarit et la hauteur du projet, il résulte, selon elle, des prescriptions du permis d'urbanisation et des motifs de l'acte attaqué que la partie adverse a considéré que ce gabarit était en réalité inférieur à celui préconisé par le permis d'urbanisation, « dès lors que le projet prévoit une toiture plate, ce qui implique l'absence d'étage sous toiture ». Elle en infère que la motivation de l'acte attaqué relatif à cette problématique est adéquate et permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'écart a été considéré comme admissible. A l'appui de ces considérations, elle produit une note technique de l'auteur de projet de laquelle elle déduit que l'analyse effectuée par la partie adverse est exacte, le gabarit du projet

étant, grâce à la toiture plate, inférieur à celui préconisé par le permis d'urbanisation. Elle se réfère, enfin, à un extrait de l'avis de la CAR, dont il ressort que « [p]our minimiser les hauteurs [l'auteur de projet] crée un dernier niveau en retrait et choisit une toiture plate ».

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

28. Quant à l'écart relatif à la zone de construction, la partie intervenante rappelle que l'autorité l'a examiné concrètement et a statué en parfaite connaissance en estimant qu'il était minime et, partant, admissible.

Quant à l'écart relatif au type de toiture, elle relève que les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre que l'autorité a identifié les objectifs du permis d'urbanisation et a estimé que l'écart ne les compromet pas, voire les renforce. Il en est de même, à son estime, pour l'écart relatif au gabarit et à la hauteur du projet, le gabarit proposé étant inférieur au gabarit préconisé par le permis d'urbanisation.

F. Le dernier mémoire de la partie requérante

29. La partie requérante rappelle que les dispositions visées au moyen ne permettent pas de dispenser la partie adverse d'identifier les écarts et de les motiver, même si elle considère que les prescriptions auxquels le projet s'écarte sont obsolètes.

V.2. Examen

A. Intérêt au moyen

30. L'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, prévoit que les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

En l'espèce, si l'irrégularité prise du défaut d'identification et d'octroi de certains écarts au permis d'urbanisation et de l'inadéquation de la motivation en ce qui concerne les écarts identifiés, est avérée, elle a non seulement été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, mais a aussi privé la partie requérante de la garantie de voir le permis d'urbanisation qu'elle a elle-même

délivré, respecté, ou à tout le moins les écarts à celui-ci justifiés conformément à l'article D.IV.5 du CoDT.

Il importe peu que certains des écarts critiqués puissent, le cas échéant, être qualifiés de « minimales ». L'importance d'un écart n'est pas de nature à affecter l'intérêt de la partie requérante au moyen mais peut, le cas échéant, influencer l'appréciation des conditions d'admissibilité des écarts fixées par l'article D.IV.5 du CoDT.

En revanche, la partie requérante ne justifie pas d'un intérêt à critiquer l'absence d'identification et d'octroi de l'écart de densité du projet qu'elle considère excessive alors qu'elle est inférieure à celle préconisée par le permis d'urbanisation.

B. Fondement du moyen

31. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un permis d'urbanisation sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, lequel est rédigé comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Concernant la première condition, 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 des prescriptions de celui-ci. 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 peut 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 des actes administratifs.

La seconde condition vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet. Les notions de « paysage », de « protection », de « gestion » et d'« aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage adoptée le 20 octobre 2000 à Florence. Cela implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, la motivation sur ce point est requise à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet. Un écart

qui n'altère pas le paysage car sans objet ou sans impact significatif sur ce dernier participe en soi à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages.

32. Tout acte administratif à portée individuelle satisfait aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, lorsqu'il fait l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

La motivation formelle peut, le cas échéant, être admise par référence à un autre document pour autant, soit que la substance de ce document soit rapportée dans l'acte, soit que le bénéficiaire en ait eu connaissance au moment où l'acte lui est notifié, auxquels cas la motivation de l'acte auquel l'autorité se réfère doit satisfaire aux exigences de la loi précitée. N'est pas admissible la motivation de l'acte qui comporte des raisonnements ou des positions contradictoires, lesquels ne permettent pas aux intéressés de percevoir aisément le sens voulu de la décision prise.

Le recours administratif que le CoDT organise auprès du Gouvernement wallon est un recours en réformation. Un permis d'urbanisme adopté à la suite d'un tel recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité justifiant le refus de permis.

33. En l'espèce, sur la densité du logement, le permis d'urbanisation ne fixe pas, de manière précise, un nombre minimum de logements à prévoir, mais contient tout au plus une fourchette approximative.

Le point 1.3. « Caractéristiques du lotissement » du permis d'urbanisation indique en effet ce qui suit :

« le projet visant à la réalisation d'immeubles à appartements, il est difficile de préciser exactement à ce stade le nombre d'appartements qui seront créés dans chaque immeuble. Dès lors, on peut supputer un nombre minimum d'environ 15 appartements par immeuble (par lot) et maximum d'environ 24 appartements. La densité du logement serait donc comprise entre 62 et 100 logements par hectare pour les deux lots ».

Le point 2.7. « Constructions » ne comporte pas d'autres précisions quant au nombre de logements admis ou quant à la densité du projet. Il se limite à évoquer « la construction de logements multiples ».

Sur la densité du logement, l'acte attaqué comprend les motifs suivants :

« Considérant qu'il y a lieu de souligner que le nombre d'appartements n'est pas clairement imposé dans le permis d'urbanisation ; [...]
Considérant que le projet présente un total de 12 appartements ; que la parcelle a fait l'objet d'une demande précédente de construction d'un immeuble de 16 logements, refusée en recours le 23 avril 2015 ; que le permis d'urbanisation de 2006 estime, sans l'imposer, que la parcelle peut admettre 15 à 24 logements ; que le projet actuel propose un nombre d'appartements inférieur, tout en présentant également un gabarit inférieur à celui admis au permis d'urbanisation ; [...]
Considérant en conclusion que le projet respecte à suffisance les indications du permis d'urbanisation en ce qui concerne le nombre de logements [...] ».

Ces motifs permettent de comprendre pourquoi la partie adverse a estimé qu'aucun écart au permis d'urbanisation ne devait être accordé en ce qui concerne la densité du projet litigieux. Ils ne révèlent pas d'erreur de fait, ni d'erreur manifeste d'appréciation.

Le grief n'est pas fondé.

34. Sur la zone de construction, le point 2.6. « Parcellaire » du permis d'urbanisation indique que « [c]haque parcelle comporte une zone de construction dans laquelle tout acquéreur est tenu d'ériger le volume de sa construction » et que « [l]es espaces libres latéraux, ainsi que les zones de recul minimum sont déterminés au plan ».

Sur cet écart, le formulaire de demande de permis d'urbanisme (Cadre 7) prévoit ce qui suit :

« Nous sollicitons les écarts suivants :

1. Non-respect des zones de construction établies au plan de lotissement : En effet, la zone de construction sur les plans se situe à 4 m des limites de propriété latérales. Or, nous avons décidé de l'implanter à, minimum, 5 m en façade latérale gauche afin de s'éloigner du voisin. Cette distance a également permis de créer un passage latéral et une zone-tampon végétale afin de minimiser l'impact de l'immeuble vis-à-vis du voisin, bien que ce dernier présente un grand hangar en arrière-zone qui est beaucoup plus profond que notre construction.
De plus, sur les plans, la partie gauche du projet devait être implantée à une distance de +/- 5 m par rapport à la limite de propriété à rue. Or, nous avons repoussé le bâtiment afin d'avoir une distance de +/- 6,95 m pour pouvoir aménager des emplacements de parking devant se situer plus près du hangar et créer moins de désagrément pour l'habitation qui se situe à gauche de notre parcelle.

La partie droite du lot, quant à elle, devait être implantée à 13,50 m de la limite avant. Or, nous avons réduit cette distance à 10,59 m afin de ne pas avoir un bâtiment qui s'implante trop profondément sur la parcelle où le dénivelé du terrain naturel est très important et devrait être comblé. L'implantation proposée permet de se rapprocher du terrain naturel.
En façade latérale droite, la distance de 4 m à respecter par rapport aux limites de propriété a été conservée [...] ».

Le projet litigieux s'écarte donc en trois points de la zone de construction prévue par le permis d'urbanisation :

- du côté latéral gauche, la distance par rapport à la propriété voisine est supérieure à 4 mètres ;
- la partie droite du projet présente une distance par rapport à la limite de propriété à rue qui est inférieure à 13,50 mètres ;
- la partie gauche du projet présente une distance par rapport à la limite de propriété à rue qui est supérieure à 5 mètres.

L'acte attaqué répond comme suit :

« Considérant [...] que la zone de construction ne reprend pas exactement au cm près la zone prévue au lotissement mais respecte globalement la forme au mètre près... ; qu'aucun écart ne doit dès lors être relevé à ces égards ;
[...]
Considérant que le projet s'inscrit pratiquement dans la zone de construction prévue au permis d'urbanisation de 2006 ; que les écarts sont minimes, concernant le retrait par rapport à la voirie et la profondeur de l'immeuble et qu'ils sont sans impact sur le voisinage ou la voirie [...] ».

Les motifs précités sont contradictoires. Le premier motif indique qu'il n'y a pas d'écart par rapport à la zone de construction prévue par le permis d'urbanisation, alors qu'il admet que celle-ci n'est pas respectée « au cm près », mais que sa « forme » est respectée « globalement » « au mètre près ». Le second motif indique, quant à lui, qu'il y a des écarts « minimes » concernant le retrait par rapport à la voirie et la profondeur de l'immeuble.

Il en résulte que les écarts par rapport à la zone de construction du permis d'urbanisation ne sont pas adéquatement motivés.

Le grief est fondé.

35. Sur le type de toiture, le point 2.7. « Constructions » du permis d'urbanisation indique que « [l]es toitures seront du type traditionnel, à deux versants de même inclinaison, comprise entre 25° et 35°, et de longueur de pente sensiblement égale ».

Par ailleurs, le point 2.4. « Généralités » indique que « [l]es prescriptions qui suivent ont pour but de former un ensemble résidentiel, conservant le caractère traditionnel de la région et s'intégrant dans le site afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux ainsi que l'intérêt de chaque propriété et de la communauté ».

Sur cet écart, le formulaire de demande de permis d'urbanisme (Cadre 7) précise ce qui suit :

« Nous sollicitons les écarts suivants :

[...]

2. Toitures : Les toitures devaient être de type traditionnel à 2 versants avec la même inclinaison, comprise entre 25° et 35°, avec des longueurs de pente égales et un faîtage parallèle au fond de bâtisse : Dans un souci de réduire la hauteur des bâtiments et de conférer à ces derniers un caractère beaucoup plus contemporain souligné par l'utilisation d'un volume simple et d'un dernier étage en retrait avec présence d'une casquette pour protéger de l'ensoleillement en été, il a été décidé, de commun accord avec les autorités communales, de supprimer la toiture à versant qui allait engendrer une hauteur trop importante, notamment au niveau des pignons, et de porter la hauteur de la toiture à 9,05 m au lieu de 9 m. De plus, cela permet d'avoir des hauteurs de pièce de 2,50 m partout et d'éviter des pièces mansardées dans le volume de toiture. Cela confère donc aux appartements une meilleure qualité de vie [...] ».

L'acte attaqué contient également des motifs relatifs au type de toiture, en ce compris ceux de l'avis de la CAR reproduit en substance dans l'acte attaqué et annexé à celui-ci, de sorte que ces motifs font partie intégrante de la motivation de l'acte attaqué. Ces motifs sont les suivants :

« Considérant que la demande s'écarte des indications du permis d'urbanisation en ce qui concerne les points suivants :

- réalisation d'une toiture plate, type de toiture non prévue ;

[...]

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 24 décembre 2019, un avis favorable, notamment libellé et motivé comme suit (cf. annexe 1) :

[...]

[L'auteur de projet] explique que [...] [p]our minimiser les hauteurs, il crée un dernier niveau en retrait et choisit une toiture plate. [...]

Les membres de la Commission souhaitent plus de renseignements quant au contexte bâti immédiat : en effet, le dossier graphique ne reprend pas de ~~sky-line~~ skyline ni les gabarits de droite de gauche. Ils apprennent que, en face, les habitations sont de type R+2+toiture et que la rue présente des hauteurs mixtes. [...]

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que l'environnement bâti dans lequel s'implante le projet est constitué d'immeubles Rez+toiture et Rez+1+toitures ; que le projet propose une construction Rez+2 avec un retrait au dernier étage et une toiture plate ; que ce gabarit est inférieur au gabarit Rez+2+toiture (étage sous toiture accueillant des chambres) du permis

d'urbanisation ; que le choix de la toiture plate permet de limiter l'impact visuel de la construction ; que le projet est implanté au nord des constructions situées de l'autre côté de la voirie et qu'il n'a strictement aucun impact sur ces constructions existantes en terme d'ensoleillement ;

[...]

Considérant en conclusion que le projet respecte à suffisance les indications du permis d'urbanisation en ce qui concerne le nombre de logements, le gabarit et la zone de construction ; que le choix de la toiture plate et des matériaux proposés permet au projet de s'insérer parfaitement dans le contexte architectural et urbain hétérogène du quartier et que le projet est de qualité ; [...] ».

Il ressort des motifs précités que l'acte attaqué n'identifie pas l'objectif du permis d'urbanisation, à savoir conserver le caractère traditionnel de la région, et ne démontre pas que le projet ne compromet pas celui-ci en violation de l'article D.IV.5 du CoDT.

Ces motifs sont également contradictoires. En effet, l'acte attaqué indique, en guise de « conclusion », que « le choix de la toiture plate [...] permet au projet de s'insérer parfaitement dans le contexte architectural et urbain hétérogène du quartier [...] » alors que, selon les autres motifs de l'acte attaqué, l'environnement bâti du projet est constitué d'immeubles « + toiture », entendus comme des immeubles avec une toiture à versants.

Il en résulte que l'écart par rapport au type de toiture du permis d'urbanisation n'est pas adéquatement motivé.

Le grief est fondé.

36. En ce qui concerne les matériaux de parement, le point 2.8. « Caractéristiques architecturales et matériaux » du permis d'urbanisation indique ce qui suit :

« Les matériaux de parement seront soit des moellons de la région, soit des briques de campagne ou rustiques, rugueuses et présentant une tonalité rouge brun non nuancé. Les parements de chaque volume principal pourront présenter de légères variantes dans le choix des coloris des briques de parement afin de rompre la monotonie ».

Cette prescription participe également de l'objectif précité du permis d'urbanisation consistant à conserver le caractère traditionnel de la région et vise, plus généralement, à assurer une certaine harmonie des matériaux utilisés, dans l'optique d'assurer une bonne intégration du lotissement dans son environnement bâti.

Sur cet écart, le formulaire de demande de permis d'urbanisme (Cadre 7) prévoit ce qui suit :

« 3. Nous sollicitons un écart concernant les matériaux de parement. En effet, la brique de parement était autorisée mais devait être de ton rouge-brun non nuancée. Or, nous travaillons avec une brique de teinte grise afin, d'une part, de réduire l'impact visuel du bloc et, d'autre part, d'amener un caractère plus contemporain et plus moderne à la construction.
L'utilisation d'un bardage en bois ajouré n'était pas prévue initialement dans les prescriptions du lotissement mais nous avons décidé de concevoir le dernier étage avec ce matériau afin d'amener de la légèreté et de distinguer ce dernier étage qui se situe en retrait ».

Sur les matériaux de parement, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

« [...] Considérant que la demande s'écarte des indications du permis d'urbanisation en ce qui concerne les points suivants : [...] - teinte de matériaux (briques de ton gris clair pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage) non conforme ;

[...]

Considérant que le projet prévoit un parement en briques de ton gris au rez-de-chaussée et au premier étage et un bardage ajouré au deuxième étage en retrait ; que l'environnement bâti est hétérogène et présente des façades couvertes de briques rouge-brun mais aussi de briques gris-jaune, de crépi, de faux colombages, de cimentages de teinte foncée, de bardages de bois et de moellons ; que les choix des deux matériaux de parement en façade, des décrochements en façade et de l'alternance des traitements des baies permet de limiter l'impact visuel en évitant la présentation d'une longue façade continue ; que le résultat présenté est de qualité;

[...]

Considérant en conclusion [...] que le choix de la toiture plate et des matériaux proposés permet au projet de s'insérer parfaitement dans le contexte architectural et urbain hétérogène du quartier et que le projet est de qualité [...] ».

Même s'ils sont peu explicites, ces motifs permettent à suffisance de comprendre que la partie adverse a implicitement tenu compte de l'objectif contenu dans le permis d'urbanisation et a estimé, vu l'adéquation du choix des matériaux par rapport à ceux présents dans l'environnement bâti du projet, que cet écart n'y a pas porté atteinte. Cette motivation montre également que la partie adverse a apprécié l'intégration paysagère des matériaux retenus pour le projet.

Le grief n'est pas fondé.

37. En ce qui concerne la hauteur sous corniche et le gabarit des immeubles à ériger, le point 2.7. « Constructions » du permis d'urbanisation indique ce qui suit :

- « La construction sera d'un type architectural simple, comportant, au maximum, comme dit précédemment, deux niveaux sur rez-de-chaussée, un éventuel troisième niveau pouvant être admis dans le volume de la toiture.

En ce qui concerne le lot n° 1, et afin d'éviter à l'ensemble à ériger un caractère "massif", la préférence sera donnée à une construction constituée de deux volumes principaux réunis par un volume secondaire présentant un niveau de moins que le nombre de niveau des volumes principaux.

[...]

La hauteur sous corniche des volumes principaux sera de 9 mètres maximum, mesurée par rapport au niveau du rez-de-chaussée ».

Au sujet de l'absence de volume secondaire de liaison et de la hauteur sous corniche, le formulaire de demande de permis d'urbanisme (Cadre 7) précise ce qui suit :

- « Afin de faciliter la lecture du bâtiment et pour éviter les raccords disgracieux, il a été décidé de supprimer le volume secondaire qui était censé relier les 2 volumes principaux afin de créer un ensemble cohérent de 2 volumes identiques.
[...] il a été décidé, de commun accord avec les autorités communales, de supprimer la toiture à versant qui allait engendrer une hauteur trop importante, notamment au niveau des pignons, et de porter la hauteur de la toiture à 9,05 m au lieu de 9 m ».

Sur ces points, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

- « Considérant que la demande s'écarte des indications du permis d'urbanisation en ce qui concerne les points suivants :
- réalisation d'une toiture plate, type de toiture non prévue ;
 - teinte de matériaux (bragues de ton gris clair pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage) non conforme ;

[...]

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 24 décembre 2019, un avis favorable, notamment libellé et motivé comme suit (cf. annexe 1) :

[L'auteur de projet] explique que l'implantation minimise le nombre de véhicules stationnés le long de la voirie, rapproche les deux immeubles et crée des zones de reculs latéraux importants. Pour minimiser les hauteurs, il crée un dernier niveau en retrait et choisit une toiture plate.

[...]

Trois membres de la Commission estiment que le projet s'intègre dans un contexte d'habitations et immeubles de logements multiples. La programmation et les gabarits sont étudiés pour tenir compte du contexte.

[...]

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que l'environnement bâti dans lequel s'implante le projet est constitué d'immeubles Rez+toiture et Rez+1+toitures ; que le projet propose une construction Rez+2 avec un retrait au dernier étage et une toiture plate ; que ce gabarit est inférieur au gabarit Rez+2+toiture (étage sous toiture accueillant des chambres) du permis d'urbanisation ; que le choix de la toiture plate permet de limiter l'impact visuel de la construction ; que le projet est implanté au nord des constructions situées de l'autre côté de la voirie

et qu'il n'a strictement aucun impact sur ces constructions existantes en terme d'ensoleillement ;

Considérant que le projet prévoit un parement en briques de ton gris au rez-de-chaussée et au premier étage et un bardage ajouré au deuxième étage en retrait ; que l'environnement bâti est hétérogène et présente des façades couvertes de briques rouge-brun mais aussi de briques gris-jaune, de crépi, de faux colombages, de cimentages de teinte foncée, de bardages de bois et de moellons ; que les choix des deux matériaux de parement en façade, des décrochements en façade et de l'alternance des traitements des baies permet de limiter l'impact visuel en évitant la présentation d'une longue façade continue ; que le résultat présenté est de qualité;

Considérant [...] que le permis d'urbanisation de 2006 estime, sans l'imposer, que la parcelle peut admettre 15 à 24 logements ; que le projet actuel propose un nombre d'appartements inférieur, tout en présentant également un gabarit inférieur à celui admis au permis d'urbanisation ;

[...]

Considérant en conclusion que le projet respecte à suffisance les indications du permis d'urbanisation en ce qui concerne le nombre de logements, le gabarit et la zone de construction ; que le choix de la toiture plate et des matériaux proposés permet au projet de s'insérer parfaitement dans le contexte architectural et urbain hétérogène du quartier et que le projet est de qualité ; [...] ».

Il n'est pas contesté que le projet autorisé par l'acte attaqué ne contient pas de volume secondaire de liaison alors que le permis d'urbanisation le recommande, de sorte que le projet s'écarte de celui-ci sur ce point. Pourtant, il ressort des motifs de l'acte attaqué précités que cet écart n'est pas identifié, ni motivé. Cette motivation se justifiait d'autant plus ainsi que l'absence de volume secondaire de liaison a été expressément critiquée par le collège communal dans son avis préalable et sa décision de refus du permis d'urbanisme sollicité.

Dans cette mesure, le grief est fondé.

Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire d'examiner si le projet s'écarte également du permis d'urbanisation en ce qui concerne la hauteur.

38. Dans la mesure qui précède, le troisième moyen est fondé.

VI. Autre moyen

39. Le premier moyen, à le supposer fondé, ne pourrait mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner.

VII. Indemnité de procédure

40. 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}.

Est annulé l'arrêté du 13 février 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie, sous conditions, à D.B. et à C.B. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de deux immeubles de six appartements sur un bien sis rue de Fraigneux à Seraing.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

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 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 21 février 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Laure Demez,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux