

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

n° 259.812 du 22 mai 2024

A. 230.968/XIII-8995

En cause : **la ville d'Arlon**, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Bernard DE COCQUEAU et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Judith ORBAN et
Martin ORBAN, avocats,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Partie intervenante :

M.T.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Lionel-Albert BAUM et
Aurélie VANDENBERGHE, avocats,
rue du Lombard 67
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 mai 2020 par la voie électronique, la ville d'Arlon demande l'annulation de l'arrêté du 2 avril 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à M.T. un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une ancienne ferme avec dépendances et la construction d'un immeuble de huit appartements sur un bien sis rue de Grass, 55 à Arlon.

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 juillet 2020 par la voie électronique, M.T. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 10 septembre 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Gaëlle Werquin, 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.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 avril 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 mai 2024 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Ivan-Serge Brouhns, *loco* M^{es} Bernard De Cocqueau et Nathalie Van Damme, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^{es} Judith et Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Lionel-Albert Baum, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur, a été entendue 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

1. Le 28 mars 2017, la ville d'Arlon accuse réception d'une première demande de permis d'urbanisme introduite par la partie intervenante et ayant pour objet la transformation d'un bâtiment existant en vue d'y aménager huit appartements sur un bien sis rue de Grass, 55 à Arlon, cadastré 3^{ème} division, section G, n^{os} 813a, 814g et 814m.

2. Le 2 février 2018, le collège communal d'Arlon refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

3. Le 23 avril 2018, une réunion de projet est organisée entre le maître d'ouvrage, accompagné de son auteur de projet, les représentants de l'administration communale d'Arlon, le fonctionnaire délégué et ses représentants. Un procès-verbal est établi par l'auteur de projet.

4. Le 29 mai 2019, la partie intervenante introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une ferme avec dépendances et la construction d'un immeuble de huit appartements sur le même bien.

Celui-ci est situé en zone d'habitat à caractère rural, sur 50 mètres de profondeur, et en zone agricole, pour le solde, au plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par arrêté royal du 27 mars 1979.

5. Le 2 août 2019, la demande fait l'objet d'un accusé de réception complet.

6. Du 4 au 18 septembre 2019, une enquête publique est organisée. Elle donne lieu à une réclamation orale.

La demande de permis est soumise à la consultation de différents services et instances, notamment l'agence wallonne du patrimoine (AWaP) qui émet un avis favorable le 16 août 2019 et Infrabel qui fait de même, mais sous conditions, le 14 août 2019.

7. Le 18 octobre 2019, le collège communal émet un avis défavorable.

8. Le 21 novembre 2019, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

9. Le 25 novembre 2019, le collège communal décide de proroger de trente jours le délai d’instruction de la demande de permis.

10 Le 2 décembre 2019, il refuse de délivrer le permis d’urbanisme sollicité.

11. Le 30 décembre 2019, la partie intervenante introduit un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon, lequel est réceptionné le lendemain.

12. Le 24 janvier 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) du SPW notifie sa première analyse du dossier.

13. Le 5 février 2020, l’audition devant la commission d’avis sur les recours (CAR) a lieu et, le même jour, celle-ci émet un avis défavorable.

14. Le 2 mars 2020, la DJRC propose au ministre de l’Aménagement du territoire de refuser l’octroi du permis demandé.

15. Le 2 avril 2020, le ministre délivre le permis d’urbanisme sollicité.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La requérante prend un moyen unique 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’erreur de fait et de droit, de l’erreur manifeste d’appréciation et de la contradiction des motifs.

Elle soutient que l’acte attaqué n’évoque pas et *a fortiori* n’apporte pas de réponse à plusieurs critiques formulées par le collège communal dans sa décision de refus ainsi que par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable.

Quant à la primauté à donner à la transformation, évoquée lors de la réunion de projet du 23 avril 2018, elle relève que le dossier de demande ne fait apparaître aucune tentative de respecter cette directive, laquelle aurait permis de

réduire la densité du projet jugée trop importante et dénoncée par le collège communal dans sa décision de refus.

Elle estime que la question portant sur la hauteur et la profondeur du bâtiment doit être mise en lien avec celle de l'implantation du projet à propos de laquelle le procès-verbal de la réunion de projet du 23 avril 2018 indique que « l'alignement du nouveau bâtiment se fera en tenant compte du bâti existant ». Elle fait valoir que le fonctionnaire délégué a proposé d'avancer le bâtiment projeté en supprimant la rampe PMR afin de diminuer tant la hauteur que la profondeur de celui-ci. Elle est d'avis que ces considérations ne trouvent aucun écho dans la motivation de l'acte attaqué.

Elle souligne que les objections relatives au trop grand nombre de tonalités dans les matériaux et à l'insuffisance des locaux vélos et poubelles n'ont pas été abordées lors de la réunion de projet du 23 avril 2018.

Elle affirme que c'est à tort que l'acte attaqué énonce que la demande de permis constitue la consécration d'un projet conçu sur la base des éléments mis en exergue lors de la réunion précitée dès lors qu'au contraire, cette demande ne tient pas compte des recommandations formulées par les autorités à cette occasion. Elle considère que l'acte attaqué apporte des réponses insuffisantes à plusieurs autres éléments mis en exergue dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande.

Elle estime que la mention figurant dans l'acte attaqué de ce que le risque d'expropriation d'une partie du terrain, objet de la demande, par Infrabel est hypothétique ne constitue pas une motivation suffisante et adéquate au regard du projet actuel de cette dernière. Elle explique que si elle n'a pas émis d'observations à propos de l'implantation du carport à l'arrière de la propriété lors de la réunion de projet du 23 avril 2018, c'est au motif qu'à cette date, et tel qu'il ressort de son avis du 23 août 2017, Infrabel envisageait une déviation du trafic vers un autre itinéraire en cas de suppression du passage à niveau.

Elle argue que l'acte attaqué ne répond pas de manière suffisante et adéquate à la critique portant sur l'interruption – jugée inopportune – de la corniche formulée par le collège communal, en faisant valoir que les éléments en saillie animent les élévations tout en préservant la lecture du volume de référence qui reste l'élément dominant.

Elle dénonce une contradiction dans la motivation de l'acte attaqué en ce qu'elle mentionne que les logements projetés sont diversifiés alors que sept logements (avec deux chambres) et un logement (avec une chambre) sont prévus.

B. Le mémoire en réplique

La requérante réplique que la partie adverse n'apporte aucune réponse concrète à ses critiques mais se limite à rappeler la motivation de l'acte attaqué.

Elle fait valoir que, dans son recours, elle expliquait en quoi le projet autorisé ne tenait pas compte des recommandations actées lors de la réunion de projet. Elle observe que la partie adverse ne répond pas à ces arguments et se contente de réaffirmer, à tort, que le projet traduit ces recommandations.

C. Le dernier mémoire

Selon la requérante, le procès-verbal de la réunion de projet du 23 avril 2018 précise expressément que la primauté doit être donnée à la transformation du bien, laquelle est confirmée dans la décision de refus de son collège communal. Elle critique, à cet égard, le défaut de motivation de l'acte attaqué sur le choix de la démolition plutôt que de la transformation. Elle relève une erreur de fait dans le motif de l'acte attaqué qui considère que la demande de permis est la consécration d'un projet conçu sur la base des éléments mis en exergue lors de cette réunion.

Elle reproche également à l'acte attaqué de ne pas motiver le fait de ne pas suivre la suggestion du fonctionnaire délégué d'avancer le bâtiment afin de l'aligner sur les constructions voisines de gauche, laquelle est épinglée par la CAR et par la proposition de refus de la DJRC.

A son estime, l'auteur de l'acte attaqué n'expose pas, non plus, à suffisance les raisons pour lesquelles il est d'avis que la différence entre les tonalités des enduits est acceptable eu égard au contexte bâti et que le local commun est suffisant au regard de la critique du collège communal sur ce point.

IV.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, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Les exigences en matière de motivation formelle ne requièrent pas de l'autorité qu'elle communique les motifs de ses motifs.

L'administration qui octroie un permis d'urbanisme doit montrer, à travers la motivation formelle de son acte, qu'elle a pris en considération le bon aménagement des lieux et les caractéristiques locales de l'endroit litigieux. Un permis d'urbanisme adopté sur 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 à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité justifiant le refus de permis.

En outre, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

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

A. Sur le grief relatif au choix de la démolition et la reconstruction

2. En l'espèce, le 23 avril 2018, une réunion de projet s'est tenue à la demande de la partie intervenante. A cette occasion, deux esquisses alternatives ont été présentées : d'une part, une variante A portant sur la transformation des

bâtiments existants en 7 logements de 2 chambres et, d'autre part, une variante B portant sur la démolition des bâtiments existants et la construction d'un nouvel immeuble accueillant 8 logements dont 6 offrant 2 chambres et 2 présentant 1 chambre.

Le procès-verbal de cette réunion fait apparaître qu'il a été convenu ce qui suit :

- « 1. La transformation du volume principal et le maintien du clos fermé seront favorisés tout en maintenant un volume à rue, perpendiculaire à la voirie, en limite latérale gauche.
2. En façade arrière, seuls les volumes annexes déjà construits seront acceptés. Le volume situé à l'arrière sera cependant limité pour conserver des logements traversants avec jardin depuis le rez-de-chaussée ;
3. 1 parking, d'une largeur de 12 m (5+7), est aménageable en façade arrière, côté chemin de fer sur la profondeur de la zone d'habitat rural. Les emplacements seront masqués par des car-ports ;
4. Si le volume existant est démoli, le clos fermé sera supprimé, l'alignement du nouveau bâtiment se fera en tenant compte du bâti existant. Cette solution implique un accord avec le voisin pour la suppression de l'annexe accolée au volume secondaire ».

Dans sa décision de refus de permis d'urbanisme du 2 décembre 2019, le collège communal d'Arlon indique ce qui suit :

- « Considérant que le Collège déplore la démolition du corps de logis et de la grange dont la lisibilité des anciennes fonctions agricoles est encore relativement préservée ; que la réhabilitation du bâtiment existant aurait été préférable à la création d'un nouvel immeuble ».

L'auteur de l'acte attaqué valide, quant à lui, l'option de la démolition des bâtiments existants et la construction d'un nouvel immeuble plutôt que celle de la rénovation. Ce choix n'est pas manifestement déraisonnable.

A l'issue de la réunion de projet précitée, il n'a pas été convenu de retenir l'une ou l'autre variante comme unique projet devant servir de point de départ aux démarches et réflexions à venir. A cette occasion, le collège communal ne s'est pas opposé à la démolition des bâtiments existants, mais a, au contraire, formulé des conditions à sa mise en œuvre. Dans son avis du 16 août 2019, l'AWaP ne formule d'ailleurs aucune remarque à propos du projet de démolition des bâtiments existants.

En soutenant l'option de la rénovation, la requérante tente en réalité de substituer, en opportunité, sa propre appréciation à celle de l'autorité, ce qu'elle ne peut, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation, non rapportée en l'espèce. De même, elle invite le Conseil d'Etat à substituer son appréciation, en opportunité, à celle de l'autorité compétente, ce pour quoi il est sans compétence.

En outre, au vu des éléments qui précèdent, la motivation de l'acte attaqué qui fait apparaître un examen concret de l'intégration de la construction envisagée dans l'environnement local bâti ou non bâti et une densité de logements proposée adéquate compte tenu du contexte existant au même endroit, peut être considérée comme suffisante et adéquate au regard de la loi du 29 juillet 1991 précitée pour justifier l'option de la démolition-reconstruction. Exiger que l'auteur de l'acte attaqué expose plus spécifiquement les raisons pour lesquelles il n'a pas retenu la variante de la rénovation revient à exiger de lui qu'il expose les motifs de ses motifs, ce qui ne se peut.

Le grief n'est pas fondé.

B. Sur le grief relatif à la densité du projet

3. Dans sa décision du 2 février 2018 de refus de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation des bâtiments existants en 8 logements, le collège communal d'Arlon mettait en avant « la localisation du bien, dans un village proche d'un échangeur autoroutier, de la gare de *Kleinbettingen* et de divers développements économiques de l'autre côté de l'autoroute » et estimait que « cette localisation et la configuration du bien se prête à une réaffectation en logements collectifs ». Il y était également question de la nécessité de réduire le nombre de logements envisagé.

Il ressort du procès-verbal de la réunion de projet du 23 avril 2018 que le collège communal ne remet pas en question la densité de logements envisagée tant dans la variante A que dans la variante B.

Sa décision du 2 décembre 2019 refusant de délivrer le permis d'urbanisme sollicité contient la motivation suivante :

« Considérant que l'un des motifs du refus daté du 02/02/2018, formulé à la fois par le Collège communal et le Fonctionnaire délégué, était la forte pression foncière envisagée sur la propriété par la création de 8 logements ; que le nombre de logements proposé reste inchangé ;

Considérant que la partie du bien située en zone d'habitat à caractère rural est de 20 ares 29 ; que la densité envisagée correspond dès lors à 40 logements/ha ; que cette densité s'apparente plus à un habitat de ville qu'à une entrée de village ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le caractère rural de cette partie du territoire communal ; que le nombre de logements doit être diminué de manière conséquente et plus appropriée au contexte bâti ;

Considérant que cette diminution permettrait de supprimer le stationnement en zone de cours et jardins ainsi que les remblais et soutènements en résultant ; que cela permettrait également de répondre à l'avis d'Infrabel ».

Les motifs précités sont partiellement erronés et imprécis quant aux raisons pour lesquelles le projet présente une densité trop importante.

D'une part, si dans sa décision de refus du 2 février 2018, le collège communal a considéré qu'il est nécessaire de réduire le nombre de logements envisagé, c'est dans le but d'avoir un programme davantage adapté aux caractéristiques du bâtiment existant dans l'hypothèse de sa transformation, et non en raison de la trop grande densité de logements.

D'autre part, ces motifs ne relèvent pas d'impact spécifique lié à la densification des logements, notamment en termes de gabarit ou de besoins en stationnement, et ne démontrent pas que la configuration de la parcelle concernée ne se prête pas à la création de 8 logements. Il ne résulte ainsi pas de l'aménagement projeté que l'espace qui devrait être dévolu au jardin est entièrement transformé en zone de parking. Au contraire, cet aménagement est prévu le long de la limite de la propriété et n'est susceptible d'occasionner ni des troubles de voisinage compte tenu de l'affectation de la propriété voisine, ni des pertes d'intimité dans la zone de cours et jardins compte tenu du caractère encaissé du parking et de la présence d'un carport fermé sur les côtés y donnant. Du reste, la parcelle sur laquelle le projet est destiné à se développer n'est pas soumise à des normes réglementaires spécifiques en termes de densité de logement.

4. Quant à la densité de logements que prévoit le projet, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« [...] que la présence de la ligne de chemin de fer et le trafic ferroviaire ne peuvent pas constituer un élément dirimant à l'établissement de logements ; qu'en décider autrement reviendrait entre autres à limiter l'offre de logements dans les territoires à haut potentiel que sont les périphéries des gares ; qu'il existe dans le contexte proche du projet, des logements présentant une proximité similaire avec la ligne de chemin de fer ; qu'en l'espèce, les appartements projetés sont orientés de manière à limiter les vis-à-vis par rapport à la ligne de chemin de fer ; que la densification raisonnée de la parcelle est justifiée à cet endroit, comme cela ressort, d'ailleurs, de la réunion de projet intervenue ».

Au vu des éléments qui précèdent, la motivation de la décision attaquée selon laquelle « la densification raisonnée de la parcelle est justifiée à cet endroit, comme cela ressort, d'ailleurs, de la réunion de projet intervenue » peut être considérée comme suffisante et adéquate au regard des exigences de motivation formelle des actes administratifs prescrites par la loi du 29 juillet 1991 précitée.

Le grief n'est pas fondé.

C. Sur le grief relatif à l'implantation du projet en recul et à son gabarit en hauteur et profondeur

5. Le collège communal a refusé de faire droit à la demande de permis d'urbanisme le 2 décembre 2019 sur la base notamment des considérants suivants :

« Considérant que le nouvel immeuble s'implante en retrait de 1,50 m par rapport à l'alignement ; que ce retrait ne se justifie que par la création d'une rampe d'accès PMR ;

Considérant qu'il y a lieu de d'aligner [sic] le volume principal aux constructions de gauche ; que le positionnement de la rampe PMR doit être revu ;

[...]

Considérant que la hauteur sous corniche du volume principal est similaire au contexte bâti : que toutefois le niveau du faîtage dépasse de plus de 1,30 m celui des voisins compte tenu de la profondeur du bâtiment et de la position du rez-de-chaussée en contre-haut de la voirie ;

Considérant que la profondeur du volume principal est approximativement de 13,50 m ; que la profondeur totale construite avoisine les 16 m ;

Considérant qu'il y aurait lieu de réduire la profondeur du volume principal à environ 10,00 m de manière à maintenir un échelonnement du bâti en relation avec la pente de la voirie ».

6. Quant à l'implantation et le gabarit du projet, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que l'immeuble projeté est constitué d'un volume principal auquel sont accolés des volumes secondaires de plus faible gabarit ; que l'ensemble projeté présentera un gabarit similaire à la ferme implantée à sa gauche [...] ;

Considérant que le bâtiment existant est implanté en recul par rapport à la voirie ; que celui-ci marque un décrochement par rapport au bâti situé à gauche du bien concerné ; que cette configuration existante permet de créer un effet d'ouverture par rapport à la séquence particulière du chemin de fer (passage à niveau) : que le projet reprend une implantation adoptant une configuration similaire en refermant davantage la perspective de l'espace-rue ; que le bâtiment tel qu'implanté participe à la définition et la structuration de l'espace-rue en préservant un effet d'ouverture au droit du passage à niveau ; que le projet présente un alignement "tenant compte du bâti existant" ».

Les motifs précités permettent de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation du collège communal justifiant le refus de permis à cet égard. L'acte attaqué repose sur une motivation suffisante et adéquate.

L’auteur de l’acte attaqué a pu considérer, sans commettre d’erreur manifeste d’appréciation, qu’il y a lieu de tenir compte du bâti existant pour se prononcer quant à l’implantation du projet, bâti qui comprend non seulement les constructions de gauche mais également le bâtiment existant sur la parcelle concernée, la ligne de chemin de fer et le passage à niveau. De même, il a pu valablement estimer que le projet s’intègre adéquatement au cadre bâti et non bâti environnant compte tenu de son gabarit similaire à la ferme implantée à sa gauche, et ce d’autant plus que les bâtiments existants, dont la démolition est autorisée par l’acte attaqué, se développent sur une profondeur plus importante que le volume principal du projet.

En soutenant le contraire, la requérante tente en réalité de substituer 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, non rapportée en l’espèce.

En exigeant une motivation spéciale, notamment relative à la proposition de modification formulée par le fonctionnaire délégué dans son avis du 21 novembre 2019, à savoir abaisser le niveau altimétrique de la construction projetée de 60 centimètres « pour que l’entrée se trouve au droit du terrain naturel de façon à supprimer la rampe d’accès pour PMR et ainsi, de pouvoir implanter le volume principal dans l’alignement du voisin de gauche », elle sollicite de l’autorité que celle-ci fournisse les motifs de ses motifs, ce qui ne se peut.

Le grief n’est pas fondé.

D. Sur le grief relatif aux tonalités des enduits, à la taille du local commun et aux éléments en saillie

7. Dans sa décision de refus du 2 décembre 2019, le collège communal considère notamment que « les volumes en saillie [sur la façade avant] ne sont pas des caractéristiques du bâti traditionnel et nuisent à la lisibilité des façades », que, plus particulièrement, « l’élément en saillie au niveau de l’étage interrompt la corniche de manière inopportune », que si « les tonalités d’enduits correspondent au “Nuancier pour les façades rurales de la Lorraine belge” », « les contrastes doivent être limités à un écart de 2 tons maximum » et que « le local vélos/poussettes/poubelles est insuffisant pour permettre le placement de 8 poubelles et 8 vélos ».

8. L’auteur de l’acte attaqué ne partage pas la position et les motifs adoptés par le collège communal. Il estime, quant à lui, ce qui suit :

« Considérant qu'à l'examen des plans versés au dossier administratif, il apparaît que chaque logement dispose d'un local privatif destiné au rangement ;

[...]

Considérant que l'immeuble projeté est constitué d'un volume principal auquel sont accolés des volumes secondaires de plus faible gabarit ; que l'ensemble projeté présentera un gabarit similaire à la ferme implantée à sa gauche et des décrochements tant en façade avant qu'en façade arrière ; que ces décrochements permettent d'animer les élévations tout en préservant la lecture du volume de référence qui reste l'élément dominant et qui présente des caractéristiques en adéquation avec le bâti existant ; que le projet mise sur une expression contemporaine mesurée s'intégrant dans le contexte par complémentarité ;

[...]

Considérant que par rapport au contexte bâti existant, le projet mise sur la distinction et l'unification simultanée des parties (bâti ancien – bâti nouveau) ce qui constitue le principe même de l'articulation ; que le pignon aveugle exprime de manière franche la volumétrie du bâtiment ; que ce type de pignon est courant dans le bâti local et constitue une caractéristique du bâti existant marquant depuis de très nombreuses années la perspective au droit du passage à niveau ; que la présence du chemin de fer enlève toute pertinence à la création d'ouverture de ce côté du bâtiment ».

Il ressort des motifs précités que l'autorité est d'avis que le projet offre suffisamment d'espaces de rangement individuels pour permettre d'accueillir les éventuels vélos, poussettes et poubelles qui ne trouvent, le cas échéant, pas place dans le local commun prévu au rez-de-chaussée. Le plan intitulé « Vues en plan » joint à la demande de permis figure des caves pour chaque logement.

Elle y développe également sa propre conception du bon aménagement des lieux en matière notamment d'éléments composant la façade avant du volume principal.

Si elle ne se prononce pas expressément à propos des contrastes entre tonalités, il convient de relever que le plan des élévations fait apparaître que la partie de la façade avant pouvant accueillir un enduit d'un contraste différent que l'enduit principal présente une surface réduite et se situe en arrière-plan.

Les motifs précités de l'acte attaqué permettent de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles son auteur ne partage pas l'appréciation du collège communal justifiant le refus de permis à cet égard. L'acte attaqué repose sur une motivation suffisante et adéquate.

Pour le surplus, la partie requérante reste en défaut de démontrer que l'auteur de l'acte attaqué aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

Le grief n'est pas fondé.

E. Sur le grief relatif à l'accès des véhicules au car-port

9. Dans son avis favorable conditionnel du 14 août 2019, Infrabel a indiqué ce qui suit :

« Infrabel projette de supprimer le passage à niveau n° 163 de Sterpenich pour cause d'utilité publique à court/moyen terme. A ce titre et parmi les solutions projetées et toujours en concertation avec les diverses autorités, la bande de 5 m de terrain concerné par le projet d'immeuble et longeant la ligne 162 pourrait être expropriée en vue d'y réaliser une voirie de contournement du passage à niveau. Toutes les informations peuvent être obtenues en contactant Infrabel [...] ».

10. A ce sujet, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que la parcelle est longée par la ligne de chemin de fer 162 (Namur-Luxembourg) au trafic important ;

[...]

Considérant que 10 emplacements accessibles par un accès gravillonné aménagé en façade latérale droite de l'immeuble sont projetés en zone de jardin ; qu'Infrabel envisage la suppression du passage à niveau n° 163 de Sterpenich ; qu'une bande de 5 mètres sur la parcelle concernée par la demande pourrait être expropriée pour pouvoir réaliser une voirie de détournement du passage à niveau : qu'une telle situation ne nécessiterait pas nécessairement de revoir la configuration des lieux de manière à rencontrer les besoins de stationnement en site propre du projet dès lors que la voirie de contournement qui serait réalisée, le cas échéant, serait publique et permettrait l'accès aux carports ; que cependant cette expropriation est hypothétique et l'avis d'Infrabel est favorable conditionnel ».

Il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que son auteur a pris en considération l'avis favorable conditionnel d'Infrabel, a examiné l'impact du projet de création d'une voirie de contournement dont Infrabel fait état dans cet avis sur le projet litigieux et a considéré qu'outre que celui-ci est à ce stade hypothétique, il n'est pas de nature, s'il est concrétisé, à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux. Il ressort, à cet égard, du plan d'implantation du projet litigieux qu'une bande libre d'à tout le moins 5 mètres se développe sur le côté droit de la parcelle concernée jusqu'à la limite des propriétés.

L'acte attaqué repose ainsi sur une motivation suffisante et adéquate au regard de la loi du 29 juillet 1991 précitée.

Le grief n'est pas fondé.

F. Sur le grief relatif à la diversité des logements

11. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que les logements projetés sont diversifiés (sept logements deux chambres et un logement une chambre) et offrent un cadre de vie de qualité et durable pour les occupants (six logements traversant – un duplex – terrasses et/ou jardin – logements adaptables) ».

Ce considérant de l'acte attaqué ne comporte pas la contradiction dénoncée par la requérante dans la mesure où, en effet, tous les logements ne présentent pas les mêmes caractéristiques en termes de nombre de chambres. Il n'est toutefois pas démontré que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en admettant une telle diversité de logements dans les circonstances de l'espèce.

Le grief n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse 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 est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la 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 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 22 mai 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Laure Demez