

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 261.901 du 30 décembre 2024

A. 231.038/XIII-9002

En cause : **F.D.**,
ayant élu domicile chez
M^e Augustin DAOUT, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles,

contre :

la ville de Tournai, représentée par
son collège communal,

Parties intervenantes :

1. **T.S.**,
 2. **F.D.**,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Sebastiaan DE MEUE, avocat,
boulevard Bischoffsheim 33
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 8 juin 2020 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 19 mars 2020 par laquelle le collège communal de la ville de Tournai délivre à T.S. et F.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un garage, ainsi que la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale située Vieux Chemin de Willems 36 à Tournai.

II. Procédure

Par une requête introduite le 7 août 2020, T.S. et F.D. ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

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. 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 intervenantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 décembre 2024.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Hélène Rouvroy, *loco* M^e Augustin Daoût, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^{es} Sebastiaan De Neve et My-Van Lam, avocats, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Andy Jousten, 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 3 décembre 2019, les parties intervenantes introduisent, auprès de l'administration communale de Tournai, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « transformation et l'extension d'une habitation existante » sur une parcelle sise Vieux Chemin de Willems 36 à Tournai et cadastrée 3^{ème} division, section L, n° 276N7.

Plus précisément, le formulaire de demande de permis indique que le projet vise la démolition d'un garage existant, la transformation et l'extension d'une habitation existante par la construction d'une nouvelle aile, ainsi que l'aménagement des abords et de la zone de recul avant. Les travaux qui y sont liés sont notamment décrits comme suit :

« La transformation de la construction actuelle se situe essentiellement à l'arrière de celle-ci. La façade arrière sera largement ouverte pour agrandir l'espace de cuisine et de salle à manger au moyen d'une extension très fortement vitrée, ouvrant ainsi les pièces de vie sur un jardin très verdoyant.

Le reste de l'habitation sera rénové [...].

La construction de l'aile supplémentaire, en liaison avec l'habitation via un carport, permettra d'agrandir la maison en y ajoutant un espace de bureaux, une chambre suite supplémentaire, ainsi qu'un espace polyvalent destiné à toute la famille, la buanderie [venant] également se loger dans ce nouveau volume.

[...]

Ce volume se veut simple et sobre, de plain-pied pour s'intégrer au maximum dans son contexte, et restera très peu visible depuis l'espace public ou des propriétés voisines ».

Il ressort des plans joints à la demande de permis que l'aile supplémentaire prévue s'implante à proximité de la limite entre la parcelle concernée par le projet et celle du requérant, sur une profondeur d'approximativement 29 mètres, en ce compris, d'une part, un abri de jardin accolé à l'arrière de celle-ci et, d'autre part, le carport de liaison. La façade Sud-Est de cette aile, située du côté de la parcelle du requérant, est constituée d'un mur aveugle. Telle que prévue par la demande de permis, sa hauteur, qui fait l'objet de contestations, s'élève majoritairement à 3,50 mètres depuis le niveau « 0.00 » fixé sur les plans, à l'exception de sa partie arrière, qui culmine vers une « pointe sud » d'une hauteur de 4,76 mètres depuis ledit niveau « 0.00 ».

La parcelle concernée par le projet est située en zone d'habitat au plan de secteur. Elle se trouve également en zone de « quartier résidentiel peu dense » au schéma de développement communal (SDC) de Tournai, adopté définitivement le 27 novembre 2017 et entré en vigueur le 29 mai 2018.

Le requérant est domicilié dans l'habitation située sur la parcelle immédiatement voisine (n° 276H9) de celle concernée par le projet litigieux.

2. Le 19 décembre 2019, la demande est déclarée complète et recevable par l'autorité communale.

3. Plusieurs avis sont sollicités et émis au cours de l'instruction de la demande de permis.

4. Celle-ci fait l'objet d'une annonce de projet du 24 décembre 2019 au 20 janvier 2020, pour le motif suivant :

« Le dossier est soumis à annonce de projet eu égard à l'article R.IV.40-2, § 1^{er}, 2^o :
“ la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions” ».

Elle donne lieu à cinq réclamations, dont une pétition. Le requérant introduit l'une de ces réclamations et signe, par ailleurs, la pétition.

5. Les 27 janvier et 3 février 2020, les parties intervenantes et leur architecte adressent au collège communal de Tournai des notes en réponse aux réclamations.

6. Le 6 mars 2020, le collège communal décide de proroger de trente jours le délai d'envoi de sa décision relative à la demande dont il est saisi.

7. Le 19 mars 2020, il 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

Le moyen unique est pris de la violation de l'article D.II.24 du Code du développement territorial (CoDT), du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, du SDC de Tournai, ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur manifeste dans les motifs, du défaut de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, le requérant critique le motifs de la décision attaquée qui, après avoir relevé que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur et en zone de « quartier résidentiel peu dense » au SDC, considère que le projet est conforme aux prescriptions afférentes à ces zones, alors que, d'une part, la construction d'une annexe de cette ampleur dans le but d'y accueillir du logement supplémentaire ou des locaux commerciaux n'est pas compatible avec celles-ci et que, d'autre part, la densité de la parcelle est sans commune mesure avec celles des autres parcelles de la zone.

Il conteste également le motif de l'acte attaqué selon lequel « la demande ne concerne pas la création de logement supplémentaire » dès lors que cette indication est démentie par les plans dont il ressort que l'agrandissement latéral a vocation à accueillir un second logement. À l'appui de sa thèse, il relève qu'il existe deux entrées indépendantes et extérieures pour l'habitation existante et l'extension projetée, qu'aucun accès d'un logement à l'autre n'est possible sans passer par l'extérieur, qu'une grande zone de parking sera créée devant le logement d'origine, qu'un carport sera construit et, enfin, que le nouveau logement disposera d'une chambre, d'une salle de douche, d'un WC, d'un atelier, d'une buanderie, d'un espace de rangement, *etc.* Il soutient que la création d'un logement supplémentaire contrevient au SDC, lequel recommande de ne pas autoriser les bâtiments à logements multiples et préconise une densité inférieure à 6 logements par hectare.

Il critique également le passage de l'acte attaqué qui énonce que le SDC « ne s'oppose pas à l'extension des habitations existantes dans cette zone étant entendu que la densité du schéma de développement communal renvoie à un nombre de logements à l'hectare et pas à une emprise au sol d'une construction ». Il considère qu'une telle motivation ne peut pas être admise, dès lors que la parcelle concernée par le projet est l'une des plus petites de la zone et que le projet, doublant quasiment la surface bâtie, se caractérise par une emprise au sol démesurée. Il estime que, ce faisant, le projet va à l'encontre des prescriptions du SDC, lesquelles imposent d'éviter les lots de fond, de concevoir des espaces verts qui améliorent la biodiversité, de garantir les conditions pour le maintien et la régénération du couvert boisé, de maintenir une urbanisation minimale, d'éviter les projets de grande ampleur et d'encourager les ouvertures paysagères.

Dans la seconde branche, il fait grief à l'autorité délivrante d'autoriser la construction d'une extension présentant une hauteur de 3,5 mètres à l'acrotère en considérant que le projet ne modifie pas le relief du sol existant, alors qu'elle aurait dû tenir compte du fait que le terrain sur lequel se situera l'annexe a été artificiellement surélevé par les anciens propriétaires, de telle sorte que l'impact de ce bâtiment sur son terrain est sous-estimé.

Il expose que le terrain naturel de sa propriété et de celle des parties intervenantes est en pente douce dans un axe Sud-Ouest vers le Nord-Est. Il indique que leur habitation a été construite à un niveau qui est 70 centimètres, voire 75 centimètres, plus haut que le niveau naturel du terrain et que le fond du jardin a été remblayé de 70 centimètres au niveau de la terrasse à l'arrière et de 55 centimètres en fond de parcelle. Il relève que, selon le plan joint à la demande de permis, le terrain sur lequel il est envisagé de construire l'extension projetée est

surélevé de 63 centimètres par rapport au terrain naturel et par rapport à la limite de sa propriété. Il estime que le niveau « 0.00 » retenu par ce plan est artificiel car il est établi en fonction du niveau du plancher de la maison existante et ne correspond ni à la hauteur naturelle du terrain, ni à la hauteur du sol de mitoyenneté, ni à la hauteur du sol au coin Sud-Est de la maison existante, alors que ces hauteurs sont pourtant sensiblement identiques. Il précise que « [c]ette hauteur mitoyenne est référencée “-0,63” ». Il indique que ce choix a pour conséquence que, du côté de sa parcelle, la hauteur du mur aveugle de l’aile projetée n’est pas de 3,50 mètres, mais bien de 4,13 mètres, soit 3,50 mètres + 0,63 mètre.

Il considère que la motivation du permis attaqué ne permet pas de déterminer si cet élément a été pris en considération par l’autorité. À l’appui de sa thèse, il indique que, postérieurement à l’adoption de la décision attaquée, l’autorité communale a communiqué des interprétations contradictoires, démontrant par là son incompréhension de la situation des lieux, son manquement dans l’examen du projet et révélant une incohérence importante dans la motivation du permis. Ainsi, dans un courrier envoyé le 15 mai 2020 au voisin Ouest du projet, l’autorité délivrante a précisé que « l’extension autorisée devra strictement respecter les 3.50 mètres maximum à l’acrotère, c’est-à-dire 3.50 mètres au coin Sud-Est de la maison et 3.50 mètres à la limite de propriété correspondante du terrain voisin ». Il estime que, ce faisant, l’autorité communale semble vouloir s’écarter du point « 0.00 » mentionné dans les plans, et retenir le niveau du coin Sud-Est de la maison existante et son équivalent à la limite de propriété comme point de référence pour la détermination de la hauteur de l’annexe à construire. S’appuyant sur différentes photographies et un rapport dressé par un géomètre-expert, il indique que le niveau du terrain à cet endroit est inférieur au niveau « 0.00 », la différence correspondant, selon lui, aux « - 63 cm » renseignés sur le plan joint à la demande de permis. Il indique ensuite qu’en revanche, dans un courrier daté 29 mai 2020, l’autorité communale a estimé que « les 3,5 m doivent être calculés à partir du niveau 0 mentionné sur les plans (c’est-à-dire en réalité, la position exprimée par la partie adverse dans son courrier du 15 mai majorée de 63 cm) ».

Il tire encore argument de la condition imposant la suppression de la « pointe Sud » de l’aile litigieuse édictée par l’acte attaqué en faisant valoir que les termes « côté voisin » qui y sont énoncés, révèlent qu’à l’estime de l’autorité communale, la hauteur de cette aile doit être déterminée en fonction du niveau « - 0.63 », et non pas par rapport au niveau « 0.00 ». Il estime que, dans le cas contraire, l’autorité aurait dû faire référence à une hauteur de « 4,99 m [...] (4.36 + 0.63) ». Il en déduit que, « tout en souhaitant manifestement limiter l’impact du projet à l’égard [...] du requérant à 3,5 m, la commune autorise en réalité un projet d’une hauteur de 4,13 m ». Il considère qu’il y a là « une contradiction évidente dans

les motifs de la décision attaquée, découlant d'un déficit dans l'examen de la situation concrète des lieux ».

B. Le mémoire en réplique

S'agissant de la première branche, il cite l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 5° et 6°, et alinéa 2, du CoDT et en déduit que les conditions minimales du logement sont, d'une part, l'existence d'une cuisine, d'une salle de bain ou d'eau, d'un WC et d'une chambre, ainsi que, d'autre part, l'usage privatif et exclusif. Il reproduit un extrait du plan de l'annexe litigieuse et affirme que celle-ci comprend toutes ces fonctions. Il ajoute que la construction d'un parking de quatre places en front de voirie, en plus du carport qui peut accueillir deux voitures, démontre la volonté d'accueillir plus d'habitants. Il soutient qu'il ressort de la jurisprudence que le concept de logement est appréhendé largement, ce qui implique qu'il n'est pas nécessaire qu'il fasse l'objet d'un bail ou d'une vente, du moment que ce logement constitue une entité autonome du logement principal.

Il estime que la partie adverse opère une différence théorique entre, d'une part, la densité réelle, relative au nombre de logements par hectare, et, d'autre part, la densité du bâti, relative à l'emprise du bâti sur la parcelle. Entendant préciser l'objet de son grief, il fait valoir qu'il « ne critique pas la densité du bâti sur la parcelle, mais bien la densité de logement par rapport à la superficie de la parcelle, proportionnellement à la densité "réelle" de l'hectare ». Il « ne critique pas le fait que 50 ou 60 % de la parcelle soit désormais construit [mais] reproche au projet de créer deux logements sur 0,1 hectare, là où le [SDC] prévoit de façon stricte une moyenne d'un logement pour 0,16 hectare ». Il déplore que la partie adverse n'apporte aucune information concrète quant au nombre de logements présents dans le quartier, quant à la densité actuelle par hectare et quant au respect de la limite de densité imposée par le SDC.

En ce qui concerne la végétation présente sur la parcelle concernée par le projet, il reproduit une photographie qu'il affirme avoir prise au printemps 2020 et explique que l'on peut y dénombrer six arbres (et non quatre) en bonne santé. Il regrette que ces éléments de verdure ont été totalement détruits pour construire le projet et y voit une atteinte flagrante à l'environnement, de sorte que l'autorité ne peut prétendre que le projet améliore les qualités naturelles de la zone.

S'agissant de la seconde branche, il soutient que l'absence de modification du relief du sol existant est sans pertinence, dès lors qu'il reproche précisément aux parties intervenantes de tirer profit du rehaussement du terrain

effectué sans permis par l'ancien propriétaire des lieux, en déplaçant la terre qui se trouvait sous la maison vers le fond du jardin.

Selon lui, c'est le niveau de l'allée latérale Est de la maison existante, sur lequel est alignée sa propre parcelle et pour lequel les plans renseignent une hauteur de « - 63 centimètres », qui doit être considéré comme « le véritable niveau 0 » et non le niveau du jardin tel qu'il existe effectivement en raison du sur-élévation artificiel opéré par l'ancien propriétaire des lieux. Il ajoute que « [p]rendre pour point de référence le niveau du RDC, qui est 90 cm plus haut que la voirie, c'est commettre une erreur manifeste ».

Il estime que les explications de la partie adverse quant à l'erreur matérielle qui serait contenue dans le permis attaqué sont inintelligibles et traduisent une méconnaissance des éléments de fait du dossier.

C. Le dernier mémoire

Quant à la première branche, il fait valoir que l'autorité délivrante autorise la création des pièces qui répondent aux fonctions de base de l'habitat, de sorte qu'elle entraîne « une modification de la situation de droit de l'immeuble », laquelle ne peut être interprétée en fonction des déclarations des demandeurs de permis. Il ajoute que l'absence de logement autonome n'est pas reprise comme une condition dans l'acte attaqué.

Quant à la seconde branche, il soutient que les erreurs commises par l'autorité communale concernant la hauteur de l'extension démontre qu'elle n'avait pas une perception correcte de l'ampleur du projet. À son estime, « [d]e facto, le projet autorise un mur de 30 [mètres] de long sur une hauteur de 5 m 45 (4,76 m + 69 cm) alors qu'en retenant les mêmes repères, une pointe à 5 m 40 a été jugée excessive ».

IV.2. Examen

A. Sur la première branche

1. À titre liminaire, il y a lieu de relever que le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article D.II.24 du CoDT et du plan de secteur dès lors que, si la formulation de sa première branche laisse entendre que l'aile litigieuse prévue par le projet serait destinée à accueillir des « locaux commerciaux », la requête ne contient aucun développement sur ces deux normes.

2. Selon l'article D.II.16, alinéas 1^{er} et 4, du CoDT, le SDC a valeur indicative et s'applique notamment aux permis d'urbanisme.

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

« Un permis [...] peut s'écarter [...] d'un schéma de développement communal [...] 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 [...];
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Le respect de cette disposition implique tout d'abord que l'autorité identifie les écarts au SDC. Ensuite, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis nécessite qu'au préalable, l'autorité détermine ceux-ci. S'ils ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

3. 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.

Par ailleurs, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité appelée à se prononcer et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

4. En l'espèce, le projet litigieux étant situé en zone de « quartier résidentiel peu dense » au SDC de Tournai, il est soumis aux « recommandations générales » prévues par ce schéma mais également aux prescriptions spécifiques de la zone dans laquelle il s'implante.

5.1. En ce qui concerne la densité et l'admissibilité de bâtiments à logements multiples, le SDC comporte notamment les prescriptions suivantes :

Densité	Moins de 6 logements/ha
Recommandations	[...] - Ne pas autoriser les bâtiments à logements multiples, n'autoriser les subdivisions de bâtiments existants que dans la mesure où le seuil de densité du quartier est strictement respecté (grandes parcelles en compensation)

Le grief formulé par le requérant repose sur la prémisse que le projet emporte, en réalité, la création d'un second logement, qui s'implante dans l'aile supplémentaire dont la construction est autorisée par l'acte attaqué.

5.2. L'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6°, et alinéa 2, du CoDT soumet la création d' « un nouveau logement dans une construction existante » à permis d'urbanisme et la définit comme suit :

« Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial ».

Cette disposition, invoquée par le requérant à l'appui de son argumentation, n'est pas applicable en tant que telle en l'espèce dès lors que la nouvelle aile n'est pas une « construction existante ». Cependant, cet article fournit des indications quant à la notion de « nouveau logement » au sens du CoDT.

Le SDC définit, quant à lui, comme suit les notions de « logement » et d'« habitation » :

« Le logement constitue l'ensemble des locaux d'habitation d'une ou de plusieurs personnes (du "kot" étudiant à la maison familiale) qui constituent un ménage. Quant au terme habitation, il est plutôt assimilé à la maison, à l'entité physique : une même habitation peut donc comporter plusieurs logements ».

Dans cette définition, le terme « ménage » reçoit la précision suivante par une note infrapaginale :

« Selon l'Institut National de Statistiques, le ménage est constitué, soit par une personne vivant habituellement seule, soit par la réunion de deux ou plusieurs personnes qui, unies ou non par des liens de famille, vivent habituellement en commun ».

5.3. En l'espèce, tout au long de l'instruction de la demande de permis, celle-ci a été qualifiée comme visant principalement la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, notamment par la création d'une aile supplémentaire. L'auteur de l'acte attaqué considère expressément que « la demande ne concerne pas la création de logement supplémentaire ».

Il convient d'examiner si les arguments avancés par le requérant conduisent à disqualifier l'objet de la demande tel que présenté par les parties intervenantes et retenu par l'autorité délivrante.

5.4. Il ressort du plan du rez-de-chaussée en situation projetée que l'aile litigieuse comporte, notamment, un coin cuisine intégré dans un « atelier », une salle de douche, un WC et une chambre. Outre ces pièces, la nouvelle construction comporte une buanderie, deux bureaux et un atelier.

Il s'ensuit que l'annexe projetée comporte l'ensemble des fonctions de base de l'habitat.

Ce constat ne suffit cependant pas pour considérer que la nouvelle aile est destinée à accueillir un second logement. Il convient encore de s'assurer qu'elle a vocation à être réservée, même partiellement, à l'usage privatif et exclusif d'une ou plusieurs personnes autres que les parties intervenantes, qui y établiraient leur résidence habituelle ou, pour reprendre les termes du SDC, y formeraient un ménage.

Dans sa note de réponse aux réclamations introduites lors de l'annonce de projet, par ailleurs reproduite dans l'acte attaqué, l'architecte des parties intervenantes a fourni des justifications détaillées sur les différentes pièces prévues dans cette nouvelle aile.

Il y est ainsi indiqué que la nouvelle construction accueille des pièces destinées à l'activité professionnelle des parties intervenantes, que celles-ci entendent déployer « sur un même site », tout en la séparant de leur vie privée. Selon cette note, l'« activité de bureaux peut être comparée à un espace de travail dédié à du télétravail par les maîtres d'ouvrage », « [l]a kitchenette est uniquement prévue pour les maîtres de l'ouvrage qui souhaitent pouvoir disposer chez eux d'un espace de travail privé pratique et confortable », tandis que l'atelier, qualifié d'« espace polyvalent » dans le formulaire de demande, « est réellement à fonction d'espace de travail [et] à titre privé pour des activités de détente et de loisirs ». L'intention ainsi exprimée de créer un espace destiné au (télé-)travail des parties intervenantes distinct de la partie existante de l'habitation est corroborée par les plans. Ainsi, la

comparaison des plans des différents niveaux en situations existante et projetée permet de constater que le bureau qui se trouve dans l'habitation existante n'y figure plus en situation projetée et est donc « transféré » vers l'aile litigieuse. Aucun des arguments formulés par le requérant ne permet de remettre en cause l'exactitude des justifications ainsi formulées. Au demeurant, dans sa réclamation lors de l'annonce de projet, il avait lui-même indiqué qu'« [à] l'examen des plans, on peut constater que la large majorité de l'extension sera vraisemblablement affectée aux bureaux de la société du demandeur ».

En ce qui concerne la chambre prévue dans l'annexe litigieuse, la même note précise qu'il s'agit d'une chambre d'amis qui permet d'accueillir des membres de la famille et des amis, soit des personnes qui n'ont pas vocation à y résider habituellement ou à y former un ménage propre. Aucun élément du dossier administratif ou invoqué par le requérant ne permet de remettre en cause cette affirmation.

5.5. Si l'habitation existante et l'aile supplémentaire disposent, chacune, d'une entrée propre, il ressort de la note de l'architecte des parties intervenantes que cela s'explique par la volonté, déjà évoquée, « de séparer vie privée et vie professionnelle sur un même site ».

Au demeurant, le caractère « strictement indépendant » et « extérieur » de ces entrées est à relativiser au regard des plans, dès lors que ces entrées se situent dans un même volume construit et couvert, à savoir le carport, auquel l'accès se fait par un passage commun clôturé situé du côté Sud-Est de la maison existante. De plus, dès lors que ce carport comporte à la fois une entrée vers l'habitation existante et une autre vers l'aile projetée, il n'apparaît pas prioritairement affecté à cette dernière mais constitue une liaison entre le bâti existant et le bâti projeté, comme le souligne la demande de permis. La seule circonstance que ce volume est affecté à l'usage d'un carport n'empêche pas qu'il puisse servir de lien entre les deux parties d'une même habitation.

Une telle liaison est également assurée par le biais d'un passage aménagé entre la cuisine de l'habitation existante et la buanderie intégrée dans la nouvelle aile. Le fait que ce passage n'est pas entièrement fermé et implique dès lors de passer par l'« extérieur » n'empêche pas qu'il connecte directement une pièce de vie de l'habitation existante à l'aile projetée.

5.6. Enfin, la circonstance qu'une zone de parking est aménagée devant l'habitation existante n'implique pas non plus la création d'un logement supplémentaire. Sur cette problématique, l'architecte des parties intervenantes,

répondant aux griefs formulés lors de l’annonce de projet, a notamment indiqué que « [l]’aménagement des abords en façade à rue n’augmente pas la capacité de stationnement réelle déjà existante », dès lors que « l’emplacement situé à l’avant de la parcelle permet actuellement d’accueillir 4/5 voitures ». L’acte attaqué précise, quant à lui, « que le parking prévu est de nature à répondre aux besoins générés par l’activité tertiaire projetée ».

5.7. Compte tenu de l’ensemble des éléments qui précèdent, les arguments du requérant ne permettent pas de considérer que l’aile litigieuse est destinée à accueillir un second logement, indépendant de l’habitation existante, et destiné, ne fût-ce que partiellement, à l’usage exclusif et privatif de personnes autres que les parties intervenantes. Ils ne suffisent dès lors pas à invalider l’affirmation de l’auteur de l’acte attaqué selon laquelle la demande ne concerne pas la création d’un logement supplémentaire.

Il en résulte que le projet ne s’écarte pas des prescriptions du SDC relatives à la densité et à l’admissibilité de bâtiments à logements multiples, de sorte que ce grief n’est pas fondé.

6.1 Le SDC formule un certain nombre de recommandations relatives à « des aspects généraux de l’intégration urbanistique et technique des projets », qualifiées de « recommandations générales » et conçues comme applicables à toutes les zones prévues par le schéma.

Parmi ces recommandations générales, celle qui concerne l’implantation des constructions est libellée comme suit :

Implantation des constructions	• éviter les ‘lots de fonds’ occupés par des habitations individuelles de façon anarchique sans vision globale, avec un chemin d’accès privé vers chaque parcelle arrière, car ce type d’implantation peut entraîner une perte d’intimité pour les fonds de jardin, ne favorise pas la cohérence urbanistique au niveau de l’espace-rue et génère des coûts supplémentaires pour l’équipement : une seule bâtisse principale est autorisée lorsque le plan de secteur prévoit une bande de 50 mètres en zone d’habitat.
--------------------------------	---

Il en ressort qu’au sens du SDC, les « lots de fond » s’entendent comme des habitations situées en arrière-zone, accessibles par le biais d’un chemin d’accès privé.

6.2 Le projet litigieux ne répond pas à la notion ainsi appréhendée dès lors que la maison existante s’implante à l’avant de la parcelle.

Partant, le projet ne s’écarte pas de la recommandation générale en cause, de sorte que le grief n’est pas fondé.

7.1 En ce qui concerne la gestion des espaces verts et la protection de la biodiversité au sens large, le SDC comporte à la fois une recommandation générale et des indications spécifiques applicables à la zone de « quartier résidentiel peu dense ».

La recommandation générale est la suivante :

Plantations et biodiversité	• concevoir l’aménagement des espaces verts, des abords de bâtiments et des jardins dans le souci d’une amélioration de la biodiversité, préconiser les essences régionales pour la réalisation de haies et d’autres plantations [...], prévoir quand c’est possible des espaces suffisants pour le développement de haies
-----------------------------	--

Les indications spécifiques sont, quant à elles, libellées comme suit :

Destinations	[...] Lorsqu’il est présent sur le site, le couvert végétal doit être maintenu et régénéré. [...]
Recommandations	[...] - Garantir les conditions pour le maintien et la régénération du couvert boisé.

Ces indications doivent être interprétées en tenant compte du caractère urbanisable de la zone de « quartier résidentiel peu dense ». Ainsi, toute construction sur un espace actuellement végétalisé ou impliquant l’abattage d’arbres n’implique pas nécessairement l’existence d’un écart, sous peine de modifier implicitement la destination de cette zone au SDC. Dès lors, il y a lieu d’admettre que l’autorité dispose d’un certain pouvoir d’appréciation pour déterminer si un projet est conforme à ces indications.

Il en va de même en ce qui concerne la recommandation générale de concevoir l’aménagement des espaces verts, des abords de bâtiments et des jardins dans le souci d’une amélioration de la biodiversité, formulée en des termes sujets à appréciation.

7.2 En l'espèce, l'acte attaqué comporte notamment les motifs suivants :

« Considérant que la demande est conforme au schéma de développement communal [...] ;

[...]

Attendu que la demande ne se rapporte pas à un bien comportant un arbre, un arbuste ou une haie remarquable ;

[...]

Attendu la réclamation de Monsieur et Madame [D.] déposée le 20 janvier 2020, pouvant être résumée comme suit :

“[...] En outre, le jardin existant se retrouve considérablement réduit, avec un impact écologique non négligeable, dans une zone particulièrement riche en termes de faune (oiseaux en particulier) et de flore. [...]” ;

[...]

Attendu la réclamation de Monsieur et Madame [M.] déposée le 20 janvier 2020, pouvant être résumée comme suit :

“[...] Néanmoins, nous sommes étonnés de voir ériger un nouveau bâtiment qui va couvrir un espace d'environ 27 m de long et 6 m de large, autrefois de verger, et ce jusqu'à 51 m de la voirie Vieux chemin de Willems. [...]”

[...]

Attendu la réclamation de Monsieur et Madame [D.] déposée le 19 janvier 2020, représentés par [leur] avocat, pouvant être résumée comme suit :

“ [...] Si le projet en question voit le jour, celui-ci constituerait un dangereux précédent. Il s'agirait tout simplement de la parcelle la plus densément bâtie de l'ensemble du quartier, et ce de manière totalement disproportionnée ; et celle comprenant le moins d'arbres. Concernant le dernier point, loin d'être anodin, il faut mettre en évidence le fait que le projet prévoit d'arracher 4 arbres fruitiers et que, par voie de conséquence, sur une bande de terrain mitoyenne (entre le projet et le terrain [du requérant]) de 55 m de long et 6 m de côté (soit sensiblement 330 m²), il ne pourra donc plus y avoir le moindre végétal. En cas de délivrance répétée de ce type de demande, il y a un risque évident de disparition de l'aspect champêtre du quartier et de voir disparaître les écureuils, hérissons, faisans, lièvres, ainsi que la multitude des petits oiseaux qui y demeurent actuellement. Cette remarque ne peut être isolée des conséquences de l'aménagement d'un parking tel que prévu par le projet : la pelouse préexistante sera remplacée par un parking de 4 voitures, sachant que la haie a déjà été arrachée. [...]”

[...]

Considérant la note de l'architecte eu égard aux réclamations :

“ [...] COURRIER 01 [réclamation des consorts M.]

[...]

2. La qualité du verger décrite semble quelque peu exagérée, il s'agit de 4 arbres fruitiers ne donnant plus de fruits. Ces arbres ne constituent en aucun cas un écran végétal ni un refuge pour la faune.

[...]

COURRIER 02 [réclamation des consorts D.]

[...]

10. Le cadre verdoyant du projet sera conservé tant que possible. Certes, l'abattage de 4 arbres fruitiers est indispensable pour la construction du projet. Cependant, ces 4 arbres ne donnent plus de fruits, ils ne contribuent que très peu à la présence d'une faune et flore de qualité pour le quartier. Toutefois, ayant pris en considération les nombreuses remarques des riverains en ce qui concerne la conservation du cadre verdoyant et champêtre du quartier, M. et Mme [S.], sur les conseils de leur jardinier, proposent de planter de nouveaux arbres sur la parcelle [...]. Il est également prévu de végétaliser la toiture plate, offrant ainsi un biotope différent pouvant accueillir une nouvelle faune.

[...]

COURRIER 04 [réclamation du requérant]

[...]

b. Un mur mitoyen, par essence, est à vocation aveugle... le préjudice visuel que M. et Mme [D.] prétendent que le projet va engendrer ne nous semble en aucun cas justifié... En effet, les voisins prônent tous le côté très verdoyant du quartier, mais lorsqu'il s'agit de vues vers la parcelle, les arbres perdent cependant leur effet d'écran... On peut en effet constater que la plupart de la végétation séparant les deux propriétés est plantée sur la parcelle du réclamant. Cet écran végétal sera donc quasiment entièrement conservé [...].

[...]

Motivations du collège communal

Considérant que le collège communal fait siennes partiellement, les motivations du demandeur et de son architecte ;

[...]

Considérant que le bien se situe en zone résidentielle peu dense au schéma de développement communal ;

Considérant que ce dernier ne s'oppose pas à l'extension des habitations existantes dans cette zone étant entendu que la densité du schéma de développement communal renvoie à un nombre de logements à l'hectare et pas à une emprise au sol d'une construction ;

Considérant que le schéma de développement communal admet également l'implantation de très petites entreprises (T.P.E.), dans la mesure où elles s'intègrent dans le cadre bâti et n'ont pas d'impact paysager ;

Considérant à ce propos, qu'il est conservé une zone de cours et jardins ;

Considérant que l'extension est projetée en zone arrière ;

Considérant que la toiture plate de l'extension sera recouverte d'une toiture végétalisée (engagement du demandeur suite à l'enquête publique) ;

Considérant que cela est de nature à compenser la surface de sol équivalente, qui sera imperméabilisée ;

Considérant, par ailleurs, l'engagement des demandeurs à replanter 4 arbres d'essences locales en lieu et place des arbres abattus ;

[...]

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité [...] est octroyé conditionnellement.

Le titulaire du permis devra respecter les plans annexés et les conditions suivantes :

[...]

- la toiture plate sera végétalisée ;
- quatre arbres d'essence régionale seront replantés ».

7.3 Il ressort de ces motifs qu'après avoir exposé le contenu des réclamations, dont les critiques en lien avec l'impact du projet sur la proportion entre la surface bâtie de la parcelle et l'espace dédié au jardin, sur les arbres existants à l'endroit concerné et sur la biodiversité, l'autorité a fait siens les arguments formulés par l'architecte des parties intervenantes en réponse à ces réclamations. Sur la base de ces arguments, qui relativisent l'importance du verger pour la biodiversité et l'impact du projet sur le caractère verdoyant du quartier, elle a estimé que le projet était admissible, pour autant que la toiture plate de l'aile supplémentaire soit végétalisée et que quatre arbres d'essences régionales soient plantés en compensation des quatre arbres fruitiers dont l'abattage est prévu par les plans.

Ces motifs permettent de comprendre pourquoi l'autorité a estimé que le projet litigieux est conforme au SDC.

Les arguments avancés par le requérant ne sont pas de nature à démontrer l'insuffisance ou le caractère manifestement erroné des motifs reproduits ci-avant mais traduisent sa conception propre de l'admissibilité du projet, qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de faire primer sur celle de l'autorité, sauf erreur manifeste d'appréciation, non établie en l'espèce.

Dans son mémoire en réplique, le requérant s'appuie sur une photographie qui montre, selon lui, « six arbres (et non quatre) en bonne santé, qui étaient tout à fait en mesure de constituer des “refuges” pour la faune locale, et de porter des fruits, le tout sur une pelouse en excellent état ». Ce faisant, il formule une critique de légalité nouvelle tirée d'une erreur de fait dans le dossier de demande de permis, dans les informations fournies au cours de son instruction et dans la motivation de l'acte attaqué, qui font état de l'abattage de quatre arbres fruitiers. La

photographie sur laquelle le requérant se fonde ayant été prise, selon ses propres dires, au printemps 2020, cette critique de légalité aurait pu, et donc dû, être formulée dès la requête en annulation, de sorte qu'elle est tardive.

Partant, le grief n'est pas fondé.

8.1 Le SDC comporte des prescriptions spécifiques préconisant d'éviter les projets de grande ampleur et de garantir le maintien d'ouvertures paysagères :

Recommandations	[...] - Veiller à diversifier les tailles de parcelles et l'implantation des constructions, éviter les projets de grande ampleur qui ne seraient pas suffisamment diversifiés ; [...] - [...] concevoir l'aménagement du site (constructions et plantations) de manière à garantir le maintien des ouvertures paysagères
-----------------	---

8.2 Les développements du requérant ne permettent pas de comprendre en quoi le projet litigieux contrevient à la prescription spécifique recommandant d'éviter des « projets de grande ampleur qui ne seraient pas suffisamment diversifiés ». La seule circonstance que le projet conduit à l'augmentation de la surface construite sur la parcelle des parties intervenantes et que cette parcelle est plus petite que d'autres ne sont, à cet égard, pas suffisantes. Il en va d'autant plus ainsi que cette prescription recommande précisément de diversifier les tailles des parcelles.

En ce qui concerne les ouvertures paysagères, l'acte attaqué précise « que le dégagement latéral de droite est maintenu, ce qui permet de conserver une ouverture paysagère vers l'arrière de la parcelle, conformément aux recommandations du schéma de développement communal pour la zone ». Le requérant ne prétend pas, ni *a fortiori* ne démontre, que ce motif est erroné.

Partant, le grief n'est pas fondé.

9. Enfin, le SDC décrit comme suit la zone de « quartier résidentiel peu dense » :

« Correspond aux quartiers villageois périphériques et isolés, qui ne devraient faire l'objet que d'une urbanisation minimale, pour des raisons de qualité paysagère, de contraintes du sol ou du sous-sol, ou de proximité de sites naturels. La densité y est strictement limitée ».

L'option de l' « urbanisation minimale » de cette zone n'a pas de portée normative propre mais est mise en œuvre par les prescriptions relatives aux destinations, à la densité et contenant différentes recommandations qui suivent cette description générale de la zone.

Il ne peut dès lors être question d'un « écart » à cette « urbanisation minimale » mais, tout au plus, aux recommandations qui mettent en œuvre cette exigence. Comme il vient d'être relevé, il n'est pas établi que le projet s'écarte de l'une des prescriptions mises en évidence par le requérant.

Partant, le grief manque en droit et est non fondé.

10. En conclusion, la première branche n'est pas fondée.

B. Sur la seconde branche

11. Les éventuelles lacunes d'un dossier de demande ou les erreurs entachant les documents qu'il contient ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière, notamment par des réclamations déposées lors d'une phase de participation du public. Il revient à celui qui dénonce les lacunes ou erreurs du dossier de demande de rendre raisonnablement plausible que celles-ci ont empêché l'administration d'apprécier correctement la demande.

La portée de l'obligation de motivation formelle découlant de la loi précitée du 29 juillet 1991 a été rappelée ci-avant. À cet égard, il y a lieu d'ajouter que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'annonce de projet. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux 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. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

12. En l'espèce, il n'est pas contesté qu'en situation existante, la parcelle concernée par le projet litigieux se caractérise par des différences de niveau du sol qui sont maintenues en situation projetée. Ces différences de niveau semblent résulter des travaux de construction de l'habitation existante sur cette parcelle, réalisés par ses précédents propriétaires. Ainsi, le niveau de la partie de parcelle située à l'arrière de cette habitation est plus élevé que celui de la partie avant et que la voirie. Par ailleurs, le long de la façade Est de cette habitation, il existe un passage latéral d'accès au garage dont la démolition est prévue par le projet. Le niveau de ce passage latéral Est n'est pas concerné par cette surélévation. Le seuil de l'habitation existante est, quant à lui, également surélevé, tant par rapport à la partie avant de la parcelle et la voirie que par rapport au passage latéral Est.

Il n'est pas davantage contesté que le niveau de la partie arrière de la parcelle concernée par le projet est plus élevé que celui du bien du requérant.

13.1. Les plans joints à la demande de permis retiennent le niveau du seuil de l'habitation existante comme niveau « 0.00 ». En soi, ce choix n'est ni arbitraire ni constitutif d'une erreur, dès lors qu'il s'agit seulement de fixer un niveau de référence par rapport auquel les niveaux d'autres parties du projet, de la parcelle concernée par celui-ci ou de parcelles voisines peuvent être déterminés.

13.2 Il résulte également des plans joints à la demande que le niveau « 0.00 » est plus élevé que celui du bien du requérant. Ainsi, les coupes de profil 2-2, en situations existante et projetée, reprennent une différence de niveau de 69 cm, en tout cas pour la partie latérale gauche de la parcelle du requérant, située à proximité de la limite de propriété.

Il apparaît encore de ces plans que le niveau du sol du carport projeté correspond au niveau du passage latéral Est, situé 63 centimètres plus bas que le niveau « 0.00 », tandis que le niveau du sol de l'aile litigieuse correspond à ce niveau « 0.00 ».

Enfin, les hauteurs de la construction renseignées sur les plans (3,50 mètres et 4,76 mètres) sont calculées à partir du niveau « 0.00 », de sorte que, pour déterminer les hauteurs de celle-ci telles qu'elles seront perçues depuis la parcelle du requérant, il convient de prendre en considération à la fois les hauteurs renseignées sur les plans et la différence de niveau entre les parcelles concernées.

13.3 Le requérant ne démontre pas que les plans joints à la demande de permis contiennent des erreurs quant à ces différents éléments, en particulier en ce

qui concerne la différence de niveau renseignée à la limite entre les parcelles en cause.

Le seul grief qu'il formule, en produisant un rapport d'un géomètre-expert, porte sur l'exactitude de la différence de niveau que les plans renseignent entre la voirie et la partie arrière de la parcelle concernée par le projet. Toutefois, ce grief manque de pertinence dans la mesure où ce rapport fait apparaître que le niveau de la parcelle du requérant ne correspond pas au « niveau repère » pris sur la voirie. Au contraire, le niveau de l'extrémité latérale gauche de sa parcelle est lui-même plus élevé que ce « niveau repère ».

Par conséquent, à supposer établie l'inexactitude dénoncée, aucune conclusion ne pourrait en être tirée quant à la différence de niveau entre la parcelle concernée par le projet et celle du requérant, ni, *a fortiori*, quant à l'exactitude des indications que les plans fournissent à son sujet.

13.4 Par ailleurs, lors de la phase d'annonce de projet, les réclamants, dont le requérant lui-même, ont attiré l'attention de l'autorité sur la différence de hauteur qui existe entre la parcelle concernée par le projet et la sienne, ainsi que sur les conséquences qui en découlent quant à l'impact visuel de l'aile projetée.

Cette réclamation a fourni un complément d'information à l'autorité. Elle lui a ainsi fait savoir, photographie et projection à l'appui, que le niveau de la partie aménagée de sa parcelle (en l'occurrence, les abords de sa piscine) est encore plus bas que le niveau en limite de propriété, de sorte qu'« [e]n compatibilisant les différences de niveau du sol, la hauteur du projet culminera à plus de 6 m, vu depuis [son] terrain ». Sur la base de ces explications, le requérant était notamment d'avis que « la pointe Sud du bâtiment projeté devrait disparaître » et qu'il « conviendrait de descendre le bâtiment au niveau du sol naturel, en prévoyant, côté jardin de M. [S.], une coursive et un muret rattrapant le décalage de niveau et d'imposer un décalage de construction par rapport à la limite mitoyenne ».

Une traduction chiffrée des explications concernant les différences de niveau entre les parcelles a ensuite été portée à la connaissance de l'autorité en annexe à la pétition qui a notamment été signée par le requérant. De plus, celle-ci était accompagnée d'une photographie annotée du plan de la façade Sud-Est de l'aile litigieuse, les annotations portant sur sa hauteur à l'égard du « voisin Est », c'est-à-dire le requérant.

13.5 En outre, à la suite de l'annonce de projet, l'architecte des parties intervenantes a notamment fourni les précisions suivantes, qui corroborent les

informations fournies à l'autorité par les plans ainsi que la réclamation et la pétition évoquées ci-avant :

« COURRIER 02

[...]

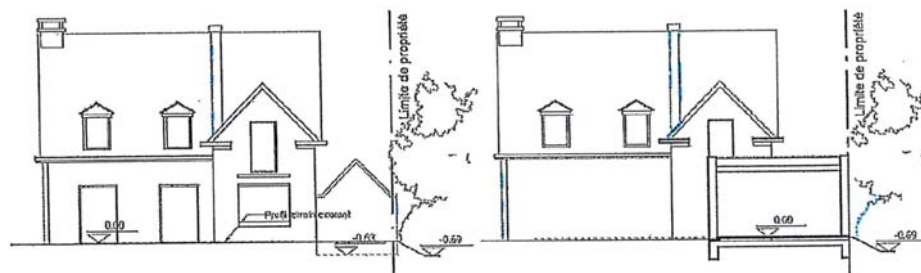
2. Le réclamant explique ses craintes quant au rehaussement de terrain de 70 cm dû au projet d'extension. Or, il n'y a aucun rehaussement de prévu pour implanter le nouveau volume. Celui-ci sera construit au niveau du jardin, qui se situe effectivement à +/- 60 cm du niveau de la voirie. Le projet n'engendrera donc aucun mouvement de terrain si ce n'est pour permettre les fondations classiques en radier de l'extension et la nouvelle construction. La différence de niveau entre le jardin et le carport est existante, et elle sera conservée.

[...]

COURRIER 04 [réclamation du requérant]

[...]

d. En ce qui concerne la différence de niveau entre les deux propriétés, il doit s'agir d'une mauvaise lecture des plans. Nous avons en effet tenu compte de cette différence dans nos profils de terrain existant et projeté :



e. N'ayant pas eu l'occasion d'aller prendre des niveaux sur la propriété de M. et Mme [D.], nous nous référons au site de WalOnMap et ses points de niveaux. Nous pouvons constater que la terrasse autour de la piscine se situe à 29.02 m d'altitude et que le jardin du projet à la limite mitoyenne est à 30.37 à l'endroit où la végétation est la moins dense, et donc le plus critique, différence de 1 m 35 ».

13.6 Il résulte de ce qui précède que les plans, les réclamations et les précisions supplémentaires données par l'architecte des parties intervenantes ont permis d'informer l'autorité délivrante de manière adéquate et suffisante en ce qui concerne la différence de niveau entre le lieu d'implantation de l'aile litigieuse et la parcelle du requérant. Ces informations l'ont mise en mesure d'apprécier concrètement les conséquences qui en découlent quant à la hauteur de cette aile et, partant, quant à l'impact visuel qui en découle pour le requérant.

14. L'auteur de l'acte attaqué indique, quant au gabarit de la nouvelle construction, qu'il s'agit d'un « volume de plain-pied de +/- 4 m de haut par rapport

au terrain naturel ; volume qui se finit en pointe avec un niveau à +/- 5,40 m par rapport au terrain naturel ».

La motivation formelle du permis d'urbanisme litigieux reproduit en outre les réclamations introduites lors de l'annonce de projet, dont les explications du requérant concernant les différences de niveaux entre les parcelles en cause et ses exigences quant à la modification du projet. Les explications textuelles fournies quant à cette problématique par l'architecte des demandeurs de permis en réponse à ces réclamations sont également reprises dans l'acte attaqué.

Celui-ci comporte, ensuite, les motifs suivants :

« Motivations du collège communal

Considérant que le collège communal fait siennes partiellement, les motivations du demandeur et de son architecte ;

[...]

Considérant les explications de l'architecte en matière de relief du sol, concluant au fait que le projet ne modifie pas le relief du sol existant ;

[...]

Considérant, par conséquent, que le projet s'intègre dans son contexte bâti et ne met pas en péril la destination principale de la zone ;

Considérant, toutefois, que la pointe sud de l'extension projetée, bien que conférant son caractère architectural au projet, va contribuer à rehausser le niveau du futur mur de l'extension côté voisin à 4,36 m et va ainsi renforcer sa présence vis-à-vis du voisin concerné ;

Considérant que ne s'agissant pas d'une nécessité fonctionnelle ou structurelle, cette pointe peut être supprimée sans préjudice pour la viabilité du projet ;

Considérant par conséquent que le collège fait siennes partiellement les réclamations des riverains quant à l'impact de la pointe sud de l'extension projetée ;

[...]

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité [...] est octroyé conditionnellement. Le titulaire du permis devra respecter les plans annexés et les conditions suivantes :

[...]

- de réaliser une toiture plate sur l'ensemble de l'extension projetée (3,50 mètres à l'acrotère) ».

15. À travers ces motifs, l'autorité délivrante démontre qu'elle a connaissance des différences de niveau qui caractérisent le bien concerné par le

projet et des variations de niveau entre cette parcelle et celle du requérant, et que ces dénivellations allaient subsister avec la mise en œuvre du projet.

Ces motifs permettent de comprendre qu'en raison de ces différences de niveau, l'autorité communale a estimé que la « pointe sud » de l'aile litigieuse conférait à cette construction un impact visuel trop important depuis la parcelle du requérant. Elle a, en conséquence, fait partiellement sienne la réclamation de celui-ci, en décidant que cette « pointe sud » devait être supprimée. À cette fin, elle a imposé, à titre de condition, la réalisation d'une toiture plate limitée à la hauteur de base de l'aile litigieuse (3,50 mètres à l'acrotère) sur l'ensemble de la construction projetée.

16. L'auteur de l'acte attaqué a, certes, commis une erreur en indiquant dans ces motifs que cette pointe Sud « va contribuer à rehausser le niveau du futur mur de l'extension côté voisin à 4,36 m et va ainsi renforcer sa présence vis-à-vis du voisin concerné », dans la mesure où la hauteur de cette pointe, telle que perçue depuis la parcelle du requérant, s'élève à 4,76 mètres, augmentée des différences de niveau entre les parcelles concernées.

Cependant, le requérant n'a pas d'intérêt à critiquer cette erreur au regard de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État. En effet, il ressort de ce qui précède que, consciente des différences de niveau précitées, l'autorité a estimé que seule la hauteur de la « pointe sud » de l'aile projetée générerait un impact visuel inadmissible, mais non sa hauteur de base, de sorte que l'indication erronée de la hauteur de cette pointe « côté voisin » n'a pas pu influencer le sens de la décision attaquée. Une telle erreur n'a pas non plus privé le requérant d'une garantie, dès lors que le passage concerné de l'acte attaqué vise précisément à répondre à l'une des demandes formulées par lui dans sa réclamation en imposant la suppression de cette pointe. Cette erreur est également sans incidence sur la compétence de l'auteur de l'acte. Partant, ce grief est irrecevable.

17. Enfin, les communications effectuées par l'autorité communale postérieurement à la délivrance de l'acte attaqué sont sans incidence sur la légalité de celui-ci. En tout état de cause, ces communications ne traduisent aucune contradiction, dès lors que tant dans son courrier adressé au voisin Ouest du projet que dans celui envoyé au conseil du requérant, la commune fait comprendre que la hauteur de l'aile litigieuse doit être calculée à partir du niveau « 0.00 » fixé sur les plans.

18. Il s'ensuit que la seconde branche est partiellement irrecevable et non fondée pour le surplus.

19. En conclusion, le moyen unique n'est fondé en aucune de ses deux branches.

V. Indemnité de procédure

Les parties requérante, adverse et intervenantes sollicitent chacune l'octroi d'une indemnité de procédure.

L'article 30/1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose que la section du contentieux administratif peut accorder une indemnité de procédure qui est une intervention forfaitaire dans les frais et honoraires d'avocat de la partie ayant obtenu gain de cause.

Dès lors que la partie requérante n'a pas obtenu gain de cause et que la partie adverse n'est pas assistée par un avocat, il n'y a pas lieu d'accorder d'indemnité de procédure.

L'article 30/1, § 2, alinéa 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose quant à lui que les parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement ou bénéficier d'une indemnité de procédure.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande des parties intervenantes.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 30 décembre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Lionel Renders,
Laure Demez,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay