

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 239.665 du 26 octobre 2017

A. 219.380/XIII-7690

En cause : **MERTENS** Muriel,
ayant élu domicile chez
M^e Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 1^{er} juin 2016, Muriel MERTENS demande l'annulation de la décision prise le 25 mars 2016 par la fonctionnaire déléguée de la Région wallonne par laquelle un permis d'urbanisme est octroyé à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) MEUSE-CONDROZ-LOGEMENT pour la construction de 7 appartements sociaux et d'un logement de transit sur un bien sis rue Tiges des Saules à Yernée-Fraineux, cadastré section C, n^{os} 35f et 33k.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse sollicite l'application de l'article 35/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

M. Luc DONNAY, 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 3 août 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 octobre 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Patrick HENRY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Yvan TOURNAY, loco M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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. Par un courrier du 8 juillet 2015, la S.C.R.L. MEUSE-CONDROZ-LOGEMENT introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de sept appartements sociaux et d'un logement de transit sur un bien sis à Yernée-Fraineux, rue Tigres des Saules et cadastré section C, n^{os} 35f et 33k.

Au plan de secteur de Liège, le bien figure en zone d'habitat à caractère rural.

La propriété de la partie requérante est située en face des parcelles concernées par le projet.

2. Par un courrier du 22 juillet 2015, la fonctionnaire déléguée informe la demanderesse de permis que son dossier est complet et que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

3. Du 17 août au 17 septembre 2015, le projet est soumis à une enquête publique; celle-ci suscite le dépôt de 55 réclamations.

4. Par une délibération du 26 octobre 2015, le conseil communal de Nandrin modifie l'alignement particulier situé entre le domaine public et les parcelles concernées par le projet litigieux.

5. En sa séance du 19 novembre 2015, le collège communal de Nandrin donne sur le projet un avis favorable conditionnel. Parmi les suggestions émises, l'autorité communale invite la demanderesse de permis à reculer son projet de 6 mètres par rapport à la voirie.

6. Le 25 mars 2016, la fonctionnaire déléguée délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

7. Le 30 janvier 2017, le conseil communal de Nandrin accepte le projet de bail emphytéotique dressé par le service public de Wallonie (S.P.W.) - département des comités d'acquisition - direction de Liège, auquel est joint la copie du bail emphytéotique signé par les parties et transcrit à la conservation des hypothèques.

IV. Troisième moyen

IV.1. Thèse des parties

A. La requête

La partie requérante prend un troisième moyen "de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration et de l'effet utile de l'enquête publique".

Elle soutient que, au regard des réclamations déposées au cours de l'enquête publique, l'acte attaqué ne contient pas de motivation suffisante et adéquate en ce qui concerne :

- l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences sur le projet global;
- l'isolation acoustique des constructions envisagées au regard des vibrations dues aux festivals locaux;
- l'intégration du projet dans le bâti environnant, en particulier compte tenu du gabarit des constructions projetées;
- l'impact du projet litigieux au regard de son bien (situé en face).

B. Mémoire en réponse

La partie adverse renvoie à la réfutation du premier moyen s'agissant de l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences où elle se réfère en substance à la motivation de l'acte attaqué suffisante sur ce point, selon elle, et dans laquelle elle affirme que le projet ne constitue pas une construction groupée au sens de l'article 126 du CWATUP sur une superficie de deux hectares et plus. Elle s'interroge sur l'intérêt de la partie requérante à s'enquérir de la qualité de l'isolation acoustique des constructions projetées. Elle reproduit ensuite les considérants que l'acte attaqué contient quant à l'intégration des constructions projetées dans le bâti environnant, en particulier par rapport aux habitations voisines.

C. Mémoire en réplique et dernier mémoire de la partie requérante

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante maintient son argumentation.

Dans le dernier mémoire, elle insiste sur le fait que l'acte attaqué ne contient aucune réponse à la réclamation qui faisait état de la nécessité d'une étude d'incidences globale, tenant compte des différents projets envisagés sur le site. Elle constate que la partie adverse n'examine pas s'il y a d'autres projets prévus. En ce qui concerne les incidences sonores, elle affirme avoir un intérêt à dénoncer le manque d'examen des "incidences du projet sur la répartition des incidences sonores de ces festivals sur les habitations environnantes, en ce compris la sienne". Elle maintient ensuite ses arguments quant au manque d'intégration au bâti environnant. Enfin, en ce qui concerne l'impact sur son propre bien, elle affirme à nouveau avoir dénoncé le problème d'ensoleillement lors de l'enquête publique et indique ne pas comprendre pourquoi la partie adverse examine un tel impact sur la maison située à côté du projet mais pas sur la sienne.

IV.2. Examen

Un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Ainsi, l'autorité administrative n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. Inversement, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, 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.

S'agissant de l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences sur un projet plus global, aucun élément du dossier ne permet de conclure que le projet litigieux et les projets futurs évoqués présentent entre eux un lien d'interdépendance fonctionnelle. Le projet faisant l'objet du permis attaqué peut être mis en œuvre de manière tout à fait indépendante par rapport à d'autres constructions ultérieures. Par ailleurs, la partie adverse n'était saisie que du seul projet et il n'est pas démontré qu'elle avait une connaissance d'autres projets envisagés sur le site, que ce soit par le demandeur de permis ou par d'autres maîtres d'ouvrage. En constatant l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences, la partie adverse a motivé adéquatement l'acte attaqué et a répondu, fût-ce implicitement, à la réclamation formulée sur ce point.

S'agissant de l'isolation acoustique des constructions envisagées, on n'aperçoit pas l'intérêt de la partie requérante à ce type de grief. Les arguments soulevés sur ce point dans le dernier mémoire sont obscurs. L'impact des bâtiments projetés sur la diffusion des ondes sonores produites lors d'un festival de musique n'est pas compréhensible tel qu'allégué dans les écrits de la partie requérante.

S'agissant de l'intégration du projet dans le bâti environnant et de son impact par rapport au bien de la partie requérante, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

" Considérant que le présent projet a fait l'objet de différentes demandes et négociations préalables avec les services du Fonctionnaire délégué et de l'Administration communale; que divers avis ont notamment été émis par le Fonctionnaire délégué en date des 10/06/2013, 06/08/2013 et 07/11/2013 dans le cadre de l'avant-projet; que le Collège communal a, quant à lui, notamment émis un avis préalable en date du 13/05/2015 sur un avant-projet;

Considérant que l'ensemble ne s'inscrit pas dans le périmètre d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation; qu'il s'agit ici en l'occurrence d'une demande de constructions groupées; que, néanmoins, le projet a été étudié au regard des circonstances urbanistiques particulières de l'endroit;

Considérant que, le cas échéant, le système de drainage existant sera adapté au frais du demandeur;

Considérant que le bien en cause présente une superficie totale de l'ordre d'un hectare; que, de plus, il est repris en zone pleine au plan de secteur et non en zone linéaire; que, dès lors, la densité d'occupation parcellaire proposée n'est en rien excessive et totalement admissible;

Considérant que les constructions n'entravent pas l'accès au bâtiment situé en arrière zone; que comme le relève le Collège communal, un cheminement de type mode doux pourra, par la suite, être prévu vers les infrastructures sportives du Péry;

Considérant qu'il est proposé 11 emplacements de parcage; que deux emplacements de parcage supplémentaires, repris en pointillés au niveau de la zone de parcage supérieure, seront réalisés;

Considérant que l'ensemble se localise sur le front bâti réalisé par les bâtiments traditionnels voisins situés de part et d'autre du bien en cause (parcelles cadastrées C 36m, C 37k, C 34a2 et C 34z); que l'ensemble définit le domaine public tel qu'élargi jusqu'aux façades par la création d'un trottoir; que ce mode d'implantation participe à établir un espace-rue de qualité;

Considérant que, par conséquent, il n'est pas opportun de suivre les considérations émises par le Collège communal à cet égard;

Considérant que ce mode d'implantation permet, par ailleurs, d'éviter que la construction localisée à proximité de la limite parcellaire ne se développe dans le prolongement de la zone de cours et jardins du bien contigu; qu'il n'est ainsi porté à ce bien aucune nuisance en termes de vues ou d'impact visuel;

Considérant que les ouvertures sont limitées en mur pignon sud; qu'une seule fenêtre est présente à l'étage;

Considérant qu'aussi, le propriétaire du bien voisin de gauche ne peut prétendre notamment à aucun préjudice d'ombres portées eu égard à l'orientation;

Considérant que les propriétaires des biens localisés de l'autre côté de la voirie ne peuvent se prévaloir d'aucun préjudice; qu'il est évident que des ouvertures (prises de vues et de lumière) peuvent s'établir en façade dirigée vers le domaine public; que, de plus, la prise de vues en façade à rue est fortement limitée; que les ouvertures sont, en effet, principalement opérées en façades arrières;

Considérant que les constructions sont composées de volumes à bâtière sur deux niveaux complétés de volumes secondaires; que la hauteur sous gouttière des volumes principaux de l'ordre de 6 mètres correspond à un gabarit courant de 2 niveaux francs; que, de plus, la composition volumétrique permet de réduire visuellement le gabarit d'ensemble;

Considérant que les escaliers extérieurs se situent entre les bâtiments ou au niveau des pignons; que leur perception visuelle sera réduite à partir des biens voisins et du domaine public; qu'ils sont, de plus, intégrés à l'architecture tout en ayant une identification fonctionnelle; que l'usage d'un bardage en bois est déjà fortement présent dans la composition; qu'il n'est donc pas opportun d'en ajouter encore à ce niveau;

Considérant que l'ensemble comprend des caractéristiques architecturales similaires à celles des bâtiments traditionnels de référence et de l'aire agro-géographique concernée;

Considérant que les plantations envisagées participent à l'insertion de l'ensemble; que comme le souhaite le Collège communal, des plantations supplémentaires seront réalisées de façon à réduire la perception de l'aire de parcage; qu'une condition est, d'ailleurs, émise à cet égard par le Département de la Nature et des Forêts; qu'aussi, le couvert végétal en limite latérale sera renforcé;

Considérant que l'ensemble envisagé s'intègre harmonieusement à son environnement".

Si ces motifs répondent à certaines objections formulées au cours de l'enquête publique, l'acte attaqué est en revanche muet en ce qui concerne la perte d'ensoleillement crainte par la partie requérante et l'impact sur la rentabilité des

panneaux solaires installés sur sa toiture. Or, au vu des photos produites par celle-ci en annexe à sa réclamation, l'ombrage que pourraient provoquer les bâtiments projetés n'est pas dénué de toute vraisemblance. La motivation de la décision attaquée ne permet pas à la partie requérante de vérifier si l'auteur de l'acte a examiné cette question et de comprendre les raisons pour lesquelles il ne l'a pas prise en considération.

Le troisième moyen est partiellement fondé.

V. Demande d'application de l'article 35/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'État

V.1. Demande de la partie adverse

La partie adverse invite le Conseil d'État à préciser dans les motifs de son arrêt d'annulation les mesures à prendre pour remédier à l'illégalité, "en particulier en ce qui concerne la réalisation d'une étude globale d'incidences sur l'environnement et en ce qui concerne le respect de la délibération communale du 29 novembre 2011 limitant le projet à la parcelle C35F avec une implantation en retrait par rapport à l'alignement".

V.2. Examen

La demande de la partie adverse, dans son mémoire en réponse, fondée sur l'article 35/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'État porte sur deux irrégularités potentielles qu'elle délimite.

Le constat d'illégalité posé par le présent arrêt ne repose pas sur celles-ci de sorte que sa demande doit être rejetée.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante demande à bénéficier d'une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à cette demande.

**PAR CES MOTIFS,
DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La décision prise le 25 mars 2016 par la fonctionnaire déléguée de la Région wallonne par laquelle un permis d'urbanisme est octroyé à la S.C.R.L. MEUSE-CONDROZ-LOGEMENT pour la construction de 7 appartements sociaux et d'un logement de transit sur un bien sis rue Tiges des Saules à Yernée-Fraineux est annulée.

Article 2.

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

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six octobre deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PAQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.