

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 248.792 du 29 octobre 2020

A. 229.868/XIII-8856

En cause :

1. **l'association sans but lucratif
LA HULPE ENVIRONNEMENT,**
2. **CRAENHALS** Maurice,
ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Dominique VERMER et
Thomas HAZARD, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme LIXON**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,
2. **la commune de LA HULPE**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric VAN DEN BOSCH et
Luca CECI, avocats,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 10 juin 2020, l'association sans but lucratif (ASBL) La Hulpe Environnement et Maurice Craenhals demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé à la société anonyme (SA) Lixon par le Ministre de l'Aménagement du Territoire de la Région wallonne le

7 octobre 2019 et autorisant, pour un bien sis à La Hulpe, à l'angle de l'avenue des Rossignols et du chemin Long, et cadastré La Hulpe, section F, n° 26 V¹⁹, la construction de deux immeubles de 16 appartements, l'abattage d'arbres et la construction d'un parking en sous-sol.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 6 décembre 2019, les parties requérantes ont sollicité l'annulation de la même décision.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 février 2020, la SA Lixon a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 24 février 2020, la commune de La Hulpe a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante, à l'appui de la requête.

Ces interventions ont été accueillies par une ordonnance du 5 mars 2020.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

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

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 29 septembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 octobre 2020.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Thomas Hazard, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Juliette Van Snick *loco* M^{es} Frédéric van den Bosch et Luca Ceci, avocat, comparaisant pour la seconde partie intervenante, M^e Charlotte Mathieu *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Matthieu Guiot, avocat, comparaisant pour la première partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier 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

3. Les 11 et 25 juin 2015, la SA Lixon introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux immeubles comprenant 16 logements, l'abattage de 49 arbres et l'aménagement de 24 places de parking en surface.

Le bien concerné par cette demande est situé :

- en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par l'arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- en zone de parc résidentiel avec une densité importante de futaies et d'arbustes au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté le 30 septembre 1994;
- en « aire de la Corniche, du Chemin Long, du Grand Étang, du Bois d'Hennesy » au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune de La Hulpe, approuvé le 26 mai 2009.

Répondant à une demande du collège communal de La Hulpe, des plans modifiés sont déposés le 21 décembre 2015. Le projet ainsi modifié déroge aux prescriptions du R.C.U. en ce qui concerne les toitures, les nouveaux volumes au regard des bâtiments contigus existants, l'implantation des façades des volumes, la superficie au sol d'un volume secondaire, l'écart des nouveaux volumes et des toitures au regard des réalisations traditionnelles et la hauteur sous corniche.

4. Une enquête publique est organisée du 5 au 22 février 2016. Elle suscite 14 lettres de réclamations, dont une pétition de 31 signatures, ainsi qu'une réclamation écrite introduite hors enquête.

5. Le 15 avril 2016, la commune de la Hulpe émet un avis favorable sur le projet, sous réserve du respect des avis du service incendie et du département de la nature et des forêts (D.N.F.).

6. Le 16 juin 2016, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sur le projet et les dérogations, moyennant le respect des conditions émises par le collège communal de La Hulpe le 15 avril 2016.

7. Suite à l'enquête publique, la commune de La Hulpe sollicite une nouvelle modification du projet. Les 19 et 27 octobre 2016, un dossier reprenant des plans modifiés est déposé. Le projet ainsi modifié nécessite quatre nouvelles dérogations aux prescriptions du R.C.U., en ce qui concerne le garage, la superficie au sol, les constructions en sous-sol et la rampe d'accès au sous-sol.

8. Une nouvelle enquête publique est organisée du 1^{er} au 16 décembre 2016. Elle suscite neuf réclamations écrites, dont une pétition recueillant 35 signatures.

Suite à cette nouvelle enquête publique, la commune de La Hulpe décide, en sa séance du 19 janvier 2017, de demander une clarification quant au relevé des arbres et de leurs couronnes. Elle réinterroge également le D.N.F. quant à l'impact du projet sur un arbre remarquable dont le sous-sol se rapproche suite à la modification du projet.

9. La société intervenante décide de saisir le fonctionnaire délégué de la demande de permis. Le 19 mai 2017, celui-ci délivre le permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 27 juin 2017, la commune introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Le 6 octobre 2017, le recours est déclaré irrecevable.

Le 6 novembre 2017, la commune introduit un recours en annulation contre l'arrêté du 6 octobre 2017 déclarant irrecevable son recours administratif relatif au permis délivré par le fonctionnaire délégué le 19 mai 2017 et contre cette décision du 19 mai 2017.

11. Le 27 octobre 2017, les requérants introduisent un recours en suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis du 19 mai 2017 précité. L'arrêt n° 239.806 du 8 novembre 2017 fait droit à cette demande.

12. La SA Lixon dépose un plan de mesurage, un plan modificatif du sous-sol daté du 18 août 2018 ainsi qu'un complément de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

13. Le 31 janvier 2019, le fonctionnaire délégué retire le permis d'urbanisme du 19 mai 2017 et délivre un nouveau permis d'urbanisme.

L'arrêt n° 245.006 du 27 juin 2019 décide qu'il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé par l'arrêt n° 239.806 du 8 novembre 2017 précité, qu'il y a lieu de constater l'illégalité du permis du 9 mai 2017 mais qu'en raison de son retrait devenu définitif, il y a lieu de rejeter la requête en annulation.

Dans l'arrêt n° 245.007 du même jour, sur le vu du retrait du permis d'urbanisme du 19 mai 2017 et du constat d'illégalité de cet acte dans l'arrêt n° 245.006, le Conseil d'État rejette le recours en annulation introduit par la commune, en ce qu'il est dirigé contre le second acte attaqué. Par ailleurs, il donne acte du désistement de la commune requérante quant au premier acte attaqué.

14. Le 27 février 2019, la commune de La Hulpe introduit un recours contre le permis d'urbanisme du 31 janvier 2019 auprès du Gouvernement wallon.

L'avis du 9 avril 2019 de la Commission d'avis sur les recours est réputé favorable en raison du partage des voix des membres.

Le 3 septembre 2019, le conseil de la société Lixon adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 5 septembre 2019. Le lundi 7 octobre 2019, la partie adverse délivre et notifie le permis d'urbanisme à la société Lixon.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension

15. Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

16. Les parties requérantes prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la

motivation formelle des actes administratifs, des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des prescriptions du R.C.U. de la commune de La Hulpe, approuvé le 26 mai 2009, du principe de bonne administration, de l'insuffisance et de la contradiction dans les motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

17. Après un rappel des force obligatoire et valeur réglementaire attachées aux prescriptions du R.C.U., elles considèrent que le projet litigieux ne respecte pas, ni ne structure ou recompose les lignes de force du paysage et que les dix dérogations qu'il implique ne sont pas exceptionnelles tant elles dénaturent, par leur nombre et leur ampleur, les prescriptions et l'économie générale du R.C.U., celui-ci consistant, pour la zone considérée, à inscrire tout projet dans la continuité des aménagements des quartiers résidentiels existants, verts et aérés. Or, exposent-elles, du propre aveu de la partie adverse, le projet litigieux s'inscrit dans la discontinuité par rapport à ceux-ci, au motif qu'il s'agirait d'assurer une transition avec le quartier de la gare, remettant ainsi sciemment en question l'option fondamentale du R.C.U. en vigueur. Elles estiment qu'en réalité, le projet ne pourrait être accepté sans une révision préalable dudit règlement.

18. Elles soutiennent que la motivation formelle de l'acte attaqué est insuffisante à plusieurs égards :

- d'une part, quant au respect de l'article 113 du CWATUP dès lors que les travaux projetés ne respectent pas, ne structurent pas ni ne recomposent les lignes de force du paysage et qu'en outre, les dérogations ne sont pas compatibles avec les options urbanistiques ou architecturales défendues par le R.C.U. de la commune de La Hulpe;
- d'autre part, quant au respect de l'article 114 du CWATUP puisque le caractère exceptionnel des dérogations n'est pas établi et qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que la partie adverse a cherché à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger.

Elles font valoir, à cet égard, que l'octroi des dix dérogations dénature complètement le R.C.U. dès lors qu'aucune de ses options fondamentales pour la zone considérée ne se retrouve dans le permis litigieux qui, partant, vide la règlement de sa substance, qu'en outre la question de la nature même des constructions, le R.C.U. prévoit que la végétation existante « doit être maintenue voire renforcée », notamment dans la zone du Chemin long, que la motivation de l'acte attaqué relative aux quatre nouvelles dérogations engendrées par la modification du projet ne justifie pas l'octroi des dérogations ni le caractère exceptionnel de celles-ci dès lors qu'elles

auraient facilement pu être évitées et qu'« une dérogation doit se justifier au regard de la norme appliquée à une situation déterminée, et non sous prétexte que les excès d'une première demande auraient été tempérés dans la version finale ».

19. Enfin, elles soulignent deux éléments qui, à leur estime, témoignent du caractère non exceptionnel des dérogations admises. D'une part, elles contestent la dérogation à l'obligation de réaliser des toitures à versants justifiée par un objectif d'optimisation énergétique, qui, selon eux, n'a rien d'exceptionnel puisqu'à suivre cette argumentation, plus aucune construction ne serait réalisée sous la forme d'une toiture à versant, moins efficace sur le plan énergétique. Par ailleurs, quant à la non-prise en considération des bâtiments contigus et des réalisations traditionnelles, la motivation de l'acte attaqué « manque l'essentiel » en soutenant que le projet s'inscrit dans un contexte de diversité architecturale, alors que l'ensemble de la zone est constituée de maisons unifamiliales et que le projet vise la construction d'un immeuble à logements multiples nécessitant l'octroi de dix dérogations au R.C.U.

V.2. Thèse de la seconde partie intervenante

20. Aux termes du mémoire en intervention auquel elle renvoie dans le cadre de la procédure en référé, la seconde partie intervenante développe une argumentation analogue à celle des parties requérantes.

Elle considère que si la motivation de l'acte attaqué a été renforcée par rapport au permis retiré par le fonctionnaire délégué, elle n'est toujours pas suffisante puisqu'elle ne permet pas de démontrer que les dix dérogations octroyées par l'acte attaqué respecteraient les conditions imposées par les articles 113 et 114 du CWATUP et que, notamment, elle ne permet pas de vérifier si les nombreuses dérogations admises ne résultent pas d'un choix purement discrétionnaire et n'ont pas été octroyées par facilité par la partie adverse, alors que, s'agissant de nouvelles constructions, le respect des prescriptions applicables dans la zone concernée devait en principe être plus aisé.

21. Elle fait valoir que le simple fait, pour l'acte attaqué, de viser et reproduire l'article 113 du CWATUP et la jurisprudence applicable, ne suffit pas à démontrer que les exigences de cette disposition sont respectées, que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre en quoi la partie adverse aurait valablement évalué l'incidence paysagère du projet, ni en quoi celui-ci et les nombreuses dérogations qu'il implique respecteraient, structureraient ou recomposeraient les lignes de force du paysage, et que, contrairement à ce qu'il indique, l'acte attaqué autorise un projet en rupture avec l'environnement dans lequel il s'implante et non simplement une

construction qui se distinguerait des autres, vu le nombre, la nature et l'ampleur des dérogations qui dénaturent manifestement l'économie générale du R.C.U.

Elle estime que le projet litigieux s'écarte de données essentielles du R.C.U. qui visent, notamment, à assurer une cohérence architecturale au sein de la zone, à garantir l'intégration de nouvelles constructions dans le cadre existant et à veiller au confort des occupants de la zone, en limitant l'impact de nouvelles constructions. Elle expose qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que la partie adverse aurait identifié les options urbanistique ou architecturale du R.C.U. auxquelles le projet porte atteinte, afin d'évaluer l'impact des dix dérogations qu'elle a octroyées, se contentant d'indiquer, de manière stéréotypée, que « le projet s'inscrit favorablement dans le contexte bâti et non bâti; que celui-ci n'est pas de nature à porter atteinte aux circonstances urbanistiques locales ». Elle soutient qu'à cet égard, la motivation de l'acte attaqué témoigne à tout le moins d'une erreur manifeste d'appréciation.

22. Quant au caractère exceptionnel que doivent revêtir les dérogations, au sens de l'article 114 du CWATUP, elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas être motivé de manière adéquate et de se contenter d'une formule stéréotypée à cet égard. Elle fait valoir que, bien qu'il s'agisse d'une construction neuve, la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de considérer que la partie adverse en aurait fait un usage modéré au lieu d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action de l'autorité, ni que les nombreuses dérogations n'auraient pas été octroyées par facilité. À son estime, la jurisprudence mentionnée dans l'acte attaqué n'est pas suffisante sur ce point, dès lors que les considérations ayant mené à l'octroi de dérogations dans le cadre d'un projet différent, à un autre endroit, ne peuvent être transposées au projet litigieux.

V.3. Thèse de la partie adverse

23. Dans le mémoire en réponse auquel elle renvoie dans le cadre de la procédure en référé, la partie adverse répond, après une exception tenant à l'imprécision du moyen en tant qu'il vise le « principe de bonne administration » et un rappel des dérogations énumérées dans l'acte attaqué, que l'acte attaqué renvoie explicitement aux articles 113 et 114 du CWATUP, qu'il tient compte des divers avis et réclamations, qu'il vise la jurisprudence pertinente en la matière et qu'il contient une motivation précise, qu'elle reproduit, relative à chaque dérogation.

Elle estime qu'en réalité, le moyen se contente d'énumérer diverses dérogations et de soutenir que le projet ne respecte par le R.C.U., alors que, précisément, le propre d'une dérogation est de s'écarter d'une prescription de

référence, et que, partant, il ne remet pas en cause les dérogations accordées, mais le principe même de la dérogation pourtant autorisé par l'article 113 du CWATUP.

24. Elle fait valoir qu'en tout état de cause, l'acte attaqué contient une motivation pertinente concernant l'intégration du projet litigieux au regard des conditions imposées par l'article 113 du CWATUP, motivation dont elle reproduit des extraits qui, à son estime, établissent qu'elle a valablement évalué l'incidence paysagère du projet litigieux.

Par ailleurs, elle estime qu'au vu d'un extrait qu'elle cite et de la jurisprudence visée explicitement dans l'acte attaqué, celui-ci justifie adéquatement les dérogations et leur caractère exceptionnel au sens de l'article 114 du CWATUP.

25. À propos de la prescription du R.C.U. selon laquelle la végétation présente doit être maintenue, elle renvoie à la motivation de l'acte attaqué et à sa réponse au premier moyen qui établissent la présence d'une importante végétation qui encadrera le projet.

Concernant la création d'un parking en sous-sol, elle considère qu'il n'appartient pas aux requérants de déterminer les contours du projet, qu'on ne peut lui reprocher de ne pas avoir envisagé le projet selon la solution qu'ils préconisent et rappelle que, selon la jurisprudence, elle ne dispose pas de toute latitude quant à la modification du projet qui lui est soumis. À son estime, la dérogation relative au parking en sous-sol est valablement motivée, de même que celle, longuement motivée dans l'acte, qui autorise des toitures plates.

Enfin, elle se réfère à la motivation de l'acte attaqué en ce qui concerne la dérogation relative à l'aspect du projet par rapport aux bâtiments contigus et estime, à ce propos, que les requérants tentent en réalité d'imposer leurs préférences personnelles en termes de bon aménagement des lieux, sans fournir d'argument juridiquement pertinent, alors qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes des parties.

V.4. Thèse de la première partie intervenante

26. La première partie intervenante rappelle le « parti urbanistique » que prévoit le R.C.U. de La Hulpe pour « l'aire de la Corniche, du Chemin Long, du Bois d'Hennessy et du Grand Étang », et que, plus particulièrement, le règlement indique que l'optique des prescriptions qui y sont applicables est de préserver les caractéristiques urbanistiques de parc résidentiel de l'habitat existant. Elle souligne que si, aux termes du R.C.U., la construction de bâtiments ne pourra être admise que

si l'intégration à l'environnement boisé est assurée, cette intégration « n'exclut pas l'expression contemporaine dans le cadre de l'intervention sur l'espace bâti », de sorte que de nouvelles constructions contemporaines peuvent s'intégrer dans ce quartier, même si elles ne comportent pas les caractéristiques plus traditionnelles d'habitations plus anciennes qui existaient déjà lors de la rédaction du R.C.U.

27. Selon l'intervenante, l'acte attaqué comporte une motivation propre des dérogations par rapport au R.C.U. et une motivation par référence au permis délivré par le fonctionnaire délégué en première instance. Elle estime que chaque dérogation est motivée au regard des conditions d'application des articles 113 et 114 du CWATUP et qu'en l'espèce, les requérants opposent leur conception du bon aménagement des lieux à celle de la partie adverse, sans toutefois démontrer une erreur manifeste d'appréciation dans son chef.

28. Quant à l'intégration des toitures plates du projet, elle répond que l'acte attaqué est longuement motivé tant par la partie adverse que par le fonctionnaire délégué et le collège communal de La Hulpe, que les requérants se contentent d'y opposer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux, et qu'il ressort de l'article 3, § 7, des prescriptions applicable à l'aire du Chemin Long que l'utilisation de toitures plates est autorisée pour les volumes secondaires et annexes de sorte que l'utilisation de toitures à versants ne peut consister, de manière générale, en une option du R.C.U. Elle estime que, contrairement à la thèse des requérants, les options du R.C.U. n'imposent pas que les nouvelles constructions présentent un caractère traditionnel, puisqu'il prévoit pour l'aire du Chemin Long que des expressions contemporaines puissent être mises en œuvre.

29. Quant à la prise en compte des bâtiments contigus, de leur gabarit et de leur implantation, elle considère que les extraits de l'acte attaqué et du permis délivré par le fonctionnaire délégué auquel l'acte attaqué renvoie, qu'elle reproduit, établissent que la partie adverse a examiné en quoi le projet rencontre les conditions d'application de l'article 113 du CWATUP et qu'à nouveau, les requérants opposent à cette motivation leur propre conception du bon aménagement des lieux sans démontrer l'erreur manifeste d'appréciation quant à ce. Elle ajoute que l'article 131, § 2, du R.C.U. consiste en une prescription et non en une option de celui-ci, dès lors qu'il n'impose pas, en termes d'option, que les nouvelles constructions présentent un aspect traditionnel mais, au contraire, autorise la réalisation de bâtiments contemporains, même pour l'aire de parc résidentiel.

30. Quant à la superficie au sol des constructions, elle fait valoir que l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles malgré la dérogation relative à la surface d'occupation du bâtiment, le projet rencontrera les conditions d'application

de l'article 113 du CWATUP, qu'ainsi, la superficie « excédentaire » de construction, située au sous-sol, ne sera pas visible en sorte que le projet ne contrevient pas aux options du R.C.U., que l'obligation de motiver l'impact de la dérogation sur les lignes de force du paysage est, en ce cas, limitée et qu'à nouveau, les requérants opposent leur propre conception du bon aménagement des lieux, sans démontrer d'erreur manifeste d'appréciation qui aurait été commise par la partie adverse.

31. Par ailleurs, elle estime que les requérants n'indiquent pas, hormis pour le parking souterrain, les dérogations pour lesquelles le caractère exceptionnel ne serait pas établi, tandis que l'acte attaqué comporte, quant à lui, une motivation propre des dérogations au R.C.U. et une longue motivation par référence au permis délivré en première instance. Elle conteste que les dérogations accordées aient pour effet de dénaturer le R.C.U., ses options étant respectées, et observe que la partie adverse a bien tenu compte de la préservation de la végétation du site du projet et a pu conclure que l'option de l'aire de parc résidentiel visant l'intégration à l'environnement boisé était assurée par le projet.

32. Quant aux quatre nouvelles dérogations qu'induit la création d'un parking souterrain, elle fait valoir que, dans l'acte attaqué et la décision de première instance à laquelle il renvoie, la partie adverse indique clairement les raisons pour lesquelles chacune d'elles est nécessaire pour la réalisation optimale du projet et en quoi elles comportent un caractère exceptionnel, que l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles trois dérogations supplémentaires étaient nécessaires, outre celle portant sur la création d'un parking souterrain.

33. Elle relève, quant à une dérogation au regard des exigences de performance énergétique des bâtiments, que de telles préoccupations, reprises à l'article 1^{er} du CWATUP, la justifient adéquatement par rapport à un règlement ancien.

Elle observe, enfin, quant à la dérogation relative au mode d'implantation et au gabarit de l'ensemble projeté, que les requérants ne démontrent pas que l'appréciation, qu'elle reproduit, portée par la partie adverse et par le fonctionnaire délégué à cet égard, comporterait une erreur manifeste d'appréciation et que l'acte attaqué mentionne en outre de manière adéquate en quoi des logements multiples sont acceptables à cet endroit.

34. Elle conclut qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise, rappelant qu'au demeurant, d'autres instances étaient également favorables au projet, et que le nombre relativement important des dérogations

n'implique pas une remise en cause des options urbanistiques du R.C.U. ni une dénaturation de celui-ci. Elle précise que si le nombre de dérogations a augmenté en cours d'instruction de la demande, c'est en raison du souhait de la commune de prévoir un parking souterrain pour réduire les nuisances pour le voisinage.

V.5. *Examen prima facie*

35. L'article 113 du CWATUP, alors applicable, dispose notamment que « pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation [...] aux prescriptions [...] d'un règlement communal d'urbanisme [...], dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale ».

L'article 114 du CWATUP, alors applicable, prévoit, quant à lui, ce qui suit :

« Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué ».

36. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, 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 de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a fait et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Même si, en principe, seuls les motifs exprimés dans l'acte administratif peuvent être pris en considération, cette exigence doit se comprendre de manière raisonnable et elle n'empêche pas d'avoir égard aux éléments contenus dans le dossier administratif, lesquels viendraient dans le prolongement des motifs exprimés dans l'acte, tout en éclairant la portée de ceux-ci.

37. Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité de recours et des parties – l'une d'elle fût-elle la première autorité chargée d'instruire la demande de permis – quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle portée par l'autorité de recours et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

38. S'agissant des articles 113 et 114 du CWATUP précités, alors applicables, la faculté de déroger ou de s'écarter des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme n'est pas purement discrétionnaire. D'une part, le législateur exprime lui-même, à l'article 113, l'interdiction de dénaturer le règlement, d'écarter les options fondamentales du R.C.U., par le recours à la dérogation. D'autre part, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du règlement communal d'urbanisme dans un cas particulier où la dérogation est permise. La décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le règlement. Enfin, le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 du CWATUP s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

39. Le R.C.U. de la commune de La Hulpe, approuvé par un arrêté ministériel du 26 mai 2009, identifie comme suit la destination générale et les options urbanistique et architecturale de « l'aire de la Corniche, du Chemin long, du Bois d'Hennessy et du Grand Étang » :

« Quartiers de l'aire de la Corniche, du Chemin Long, du Bois Hennessy, et du Grand Étang

La présente aire englobe les zones d'habitat des quartiers de la Corniche, du Chemin Long ainsi que le quartier du Bois Hennessy, dans lequel s'implante le château de Manderley, et celui du Grand Étang. Il s'agit d'une aire résidentielle. Les constructions en ordre isolé y dominent largement. Cette aire présente un caractère de parc résidentiel, constituée de grandes parcelles bâties dans des espaces à fortes proportions d'espaces verts boisés. La densité de logements y est faible.

Cette aire est coupée par la ligne de chemin de fer. Les deux parties présentent toutefois des caractéristiques similaires.

Parti urbanistique de l'aire de la Corniche, du Chemin Long, du Bois Hennessy, et du Grand Etang

- Renforcer la vocation de quartiers résidentiels, verts et aérés.

- Respecter l'environnement bâti (souvent caractéristique d'une époque) et non bâti existant et s'y intégrer harmonieusement.
- Respecter les qualités paysagères et écologiques du Grand Étang.

Généralités

L'optique de la réglementation applicable dans cette aire est sous-tendue par la volonté de préserver les caractéristiques urbanistiques de parc résidentiel de l'habitat existant. Ce même aspect de parc résidentiel est préservé autour du Grand Étang.

La construction, la reconstruction ou la transformation de bâtiments ne peut être admise que si l'intégration à l'environnement boisé est assurée. Cette intégration doit se traduire par des gabarits, une volumétrie et des matériaux adaptés ainsi que par l'implantation et l'architecture des bâtiments.

À cette fin, le principe de la recherche de la meilleure adéquation morphologique et typologique des bâtiments est appliqué sur la totalité de la superficie de cette aire dans le cadre de l'édification de nouvelles constructions de bâtiments ou de la transformation de bâtiments existants; ceci n'exclut pas l'expression contemporaine dans le cadre de l'intervention sur l'espace bâti.

Toute intervention doit, dès lors, tenir compte du cadre existant et être réalisée avec le souci du respect des gabarits, des proportions, des formes, de la disposition des volumes ainsi que des matériaux traditionnels locaux et s'inscrire résolument dans une démarche active visant à la recherche constante de l'augmentation du niveau des qualités urbanistiques et architecturales locales.

En outre, la végétation existante doit être maintenue, voire renforcée; la densité de logements doit rester faible et le morcellement des parcelles n'être admis que sous certaines conditions.

En conséquence, tout projet visant à la construction, la reconstruction ou la transformation d'un bâtiment situé dans l'aire de la Corniche, du Chemin Long, d'Hennessy et du Grand Étang doit répondre aux règles urbanistiques décrites ci-après ».

Parmi les règles urbanistiques décrites par le R.C.U., figurent notamment les règles suivantes en ce qui concerne l'implantation, le garage, le gabarit, les toitures, et la construction dans la zone de cours et jardins :

« 1. IMPLANTATION

1.1. RÈGLES GÉNÉRALES

§ 1 Toute construction nouvelle, toute transformation ou extension d'un bâtiment existant, ainsi que l'aménagement des abords, s'intègre avec harmonie à son environnement immédiat bâti ou non bâti (lignes de force du paysage, front de bâtisse, trame parcellaire, forme du terrain, relief du sol, voirie, végétation, etc.).

§ 2 Les nouveaux volumes tiennent compte de l'existence des bâtiments voisins, de leur mode d'implantation, de leur gabarit et de la trame parcellaire.

§ 3 L'ensemble formé par la construction principale et les constructions secondaires qui les jouxtent ou s'y articulent est isolé et implanté de façon à assurer le maintien de la végétation existante et à ne pas dégrader la zone de cours et jardins.

[...]

1.4. GARAGE

§ 1 Le garage à rue est situé de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

[...]

§ 6 En cas de configuration inadaptée du terrain, le garage dont l'accès est situé en recul par rapport à l'alignement est implanté à un niveau tel que la pente maximale en tout point de la rampe d'accès soit inférieure à 10%.

[...]

1.6. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

1.6.1. Volume principal et volume secondaire

Les façades de tout volume qui ne sont pas implantées sur une limite parcellaire ont un recul minimal de 20 m par rapport à la limite arrière de la parcelle.

[...]

1.7. SUPERFICIE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

§ 1 La superficie au sol occupée par les constructions ne peut dépasser 20% de la surface de la parcelle. En cas de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment existant sur une parcelle où cette limite est dépassée, la superficie au sol occupée par les constructions peut être maintenue.

§ 2 La superficie au sol d'un volume secondaire ne dépasse pas 40 m².

[...]

2. GABARITS

§ 1 Les volumes à construire doivent s'inspirer de la volumétrie des bâtiments traditionnels et en respecter le caractère simple et compact.

[...]

§ 3 La hauteur sous corniche des façades des bâtiments est comprise entre 3,5 m au minimum et 7 m au maximum, hauteur calculée depuis le niveau naturel du sol. Les constructions principales ont au maximum deux niveaux sous gouttière. Cependant, un éventuel troisième niveau peut être localisé partiellement dans le volume de la toiture.

[...]

3. TOITURES

§ 1 Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

§ 2 La pente des versants de toitures est comprise entre 30° et 45°.

[...]

7. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

[...]

7.4. ZONES DE COURS ET JARDINS

§ 1 Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est défini par un plan vertical fictif, situé à la limite arrière de la zone capable des volumes principaux et secondaires.

§ 2 À l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à l'exception des volumes annexes.

§ 3 La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée sans augmentation de volume, ni modification de l'emprise au sol. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il peut être imposé de garnir de plantations l'emplacement dégagé.

§ 4 Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre en dehors de l'emprise des constructions existant hors sol ».

40. En l'espèce, le terrain concerné par le projet est situé à l'angle du chemin Long et de l'avenue des Rossignols, en « aire de la Corniche, du Chemin Long, du Grand Étang, du Bois Hennessy » au R.C.U. de La Hulpe.

La demande de permis a pour objet la construction de deux immeubles de huit appartements chacun, dont quatre appartements de trois chambres, dix appartements de deux chambres et deux appartements d'une chambre, ce qui représente une capacité d'hébergement d'environ 45-50 personnes.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée à l'appui de la demande de permis indique que « la densité (42 lgts/ha) est supérieure à celle du quartier mais en-dessous des recommandations régionales à proximité immédiate d'une gare (RER) (60 lgts/ha) », la demanderesse de permis faisant valoir, dans le complément de la notice d'évaluation, qu'« il faut tenir compte également de la relative ancienneté du schéma de structure communal de 1994 ».

Il ressort de l'extrait cadastral déposé à l'appui de la demande de permis que le bien concerné par le projet est une grande parcelle de terrain, cadastré La Hulpe, section F, n° 26 V¹⁹, sur laquelle existe déjà un bâtiment. La note d'intention déposée à l'appui de la demande renseigne qu'il s'agit d'une villa composée actuellement d'un logement et deux surfaces de bureaux.

Par ailleurs, la demande de permis précise que cinq arbres situés sur la parcelle sont repris dans la liste des arbres et haies remarquables de Wallonie. Le projet de construction qui s'inscrit sur un bien fortement boisé implique la suppression de 49 arbres, au nombre desquels, selon la note d'intention déposée à l'appui de la demande, ne figurent cependant pas les arbres remarquables précités.

41. Pour rappel, selon le R.C.U., la destination générale de la zone concernée par le projet consiste en une zone regroupant des quartiers destinés à l'habitat à caractère résidentiel à faible densité de logements. Ces quartiers sont composés de grandes parcelles bâties – majoritairement en ordre isolé – dans des espaces à fortes proportions d'espaces verts boisés.

Quant à l'option urbanistique de cette aire, le R.C.U. mentionne qu'elle consiste à préserver et renforcer la vocation de ces quartiers résidentiels boisés et aérés, et à respecter l'environnement bâti et non bâti existant, tout projet devant s'intégrer harmonieusement dans celui-ci. La densité de logements doit y rester faible et le morcellement des parcelles n'y être admis que sous certaines conditions. Celles-ci ne sont pas explicitées dans le R.C.U., mais l'on peut raisonnablement considérer *prima facie* que la faible densité de logements en constitue une, voire la principale d'entre elles.

Par ailleurs, le règlement prescrit une série de règles urbanistiques applicables, sur cette aire, à tout projet de construction, reconstruction ou transformation, destinées à garantir le respect de la destination générale et l'option urbanistique précitées et qui visent à préserver les caractéristiques urbanistiques du bâti existant en termes d'implantation, de gabarit, de volumétrie, et de toitures, notamment.

42. L'auteur de l'acte attaqué relève dix dérogations aux prescriptions du R.C.U qu'implique le projet. Il les identifie comme suit :

- le mode d'implantation projeté et le gabarit du projet sont différents du bâti existant;
- le garage est situé en sous-sol et non de plain-pied avec le domaine public de la voirie;
- la rampe d'accès au sous-sol ne présente pas une pente inférieure à 10 % en tout point;
- le recul du projet par rapport à la limite parcellaire arrière est inférieur à 20 mètres;
- la surface maximale d'occupation au sol autorisée pour les constructions, soit 20 % de la surface de la parcelle, est dépassée (30,31 %);
- la superficie au sol est supérieure à 40 m²;
- une architecture contemporaine est mise en œuvre;
- la hauteur sous corniche est partiellement supérieure à 7 mètres;
- les bâtiments en projet sont pourvus de toitures plates;
- les deux immeubles projetés présentent un sous-sol commun « débordant forcément » de l'emprise du bâti hors sol.

43. L'acte attaqué octroie les dix dérogations sollicitées, aux termes de la motivation suivante :

« Considérant que le projet emporte plusieurs dérogations;

Compte tenu de [...] la jurisprudence du Conseil d'État [...];

Compte tenu de ce que la plus haute juridiction a déjà jugé que “Lorsqu'un projet, consistant en la construction d'une habitation, déroge aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme relatives à l'implantation et à la profondeur de la construction, aux volumes, à la forme des toitures, aux débordements de toiture, aux teintes de la construction, à l'utilisation de végétaux pour recouvrir la toiture, aux baies et ouvertures ainsi qu'aux places de stationnement, l'autorité sur recours peut motiver ces dérogations par des considérations d'ordre environnemental, en faisant siennes les justifications apportées par la demanderesse de permis, partagées par la commission d'avis sur les recours et reprises dans le permis d'urbanisme attaqué. En d'autres termes, lorsque le caractère exceptionnel de l'essentiel des dérogations est motivé par la spécificité de la construction, à savoir la construction d'une maison thermo-efficace qui vise à rationaliser et diminuer la consommation d'énergie et que le recul de 6 mètres par rapport à la voirie est quant à lui justifié par l'utilisation de ce recul pour l'arrêt des véhicules en domaine privé plutôt que sur la voirie étroite, de tels motifs suffisent à établir la nécessité d'accorder ces dérogations pour la réalisation optimale du projet bien spécifique en un lieu bien précis.(...)” [...];

Considérant que le projet présente des toitures plates en lieux et place de toitures à versants; que les volumes à construire par les toitures plates ne s'inspirent pas des réalisations traditionnelles; que le Collège communal dans son avis favorable du 15 avril 2016 expose notamment que les toitures plates permettent de limiter la hauteur des bâtiments et partant, diminuer l'impact visuel du projet; que celui-ci relève que la toiture plate permet d'avoir un bâtiment plus compact et mieux isolé; que les toitures plates permettent de se démarquer de la villa Hankar présente sur le terrain; que le projet rencontre les objectifs actuels en matière d'énergie (cf. article 1^{er} du Code qui vise la performance énergétique du bâti); qu'ainsi, la volumétrie résulte directement de la nécessité de concevoir un volume dont la compacité est optimale c'est-à-dire avec le moins de surfaces de déperditions possible; qu'en l'espèce, pour une surface à couvrir identique, une toiture de type plate-forme présente une surface de déperdition moindre qu'une toiture à double versants; que de surcroît, l'optimisation de la compacité du bâtiment est concomitante à l'optimisation de l'exploitation du volume habitable à couvrir; que le Collège communal relève également que le projet se situe dans un contexte présentant une absence d'unité et une diversité d'architecture; que les bâtiments existants présentent certes des caractéristiques similaires; que toutefois chaque habitation, en ce compris le projet, se singularise par rapport aux autres et, en cela, emporte une caractéristique commune; que le projet ne peut, à lui seul, compromettre les circonstances urbanistiques locales; que de surcroît, le Collège communal relève à juste titre que le projet veille à maintenir une partie de la végétation existante et prévoit de la nouvelle végétation destinée à intégrer le projet; que l'élément végétal participe à la structuration et la cohérence du milieu dans lequel s'implante le bâti;

Considérant que quant au mode d'implantation et au gabarit de l'ensemble projeté, l'autorité de recours partage les arguments développés par le Collège communal en ce que notamment, le projet s'implante sur une parcelle présentant une localisation spécifique à savoir à l'angle de deux voiries; que le recul projeté permet d'occuper la parcelle, par le bâti, de manière optimale; que le gabarit de l'ensemble projeté s'inscrit dans la continuité de la silhouette générale du bâti existant; que quant au recul de 20 mètres par rapport à la limite arrière, la

distance, bien qu'inférieure, résulte des particularités de la parcelle et de son accessibilité pour les véhicules; que la distance est suffisante pour maintenir des dégagements permettant de préserver l'intimité des voisins et les éléments végétaux participant à la structure paysagère des lieux;

Considérant que la superficie au sol des volumes secondaires supérieure à 40 m² permet d'accueillir le programme de logements tout en opérant une gradation des gabarits en vue d'intégrer le projet dans le respect de la silhouette urbaine et de composer un ensemble bâti cohérent et équilibré;

Considérant que l'autorité de recours estime que la motivation développée par le fonctionnaire délégué en ce qui concerne la dérogation relative à la réalisation des parkings en sous-sol est pertinente et qu'il y a lieu de s'y rallier (voir annexe 2); que les parkings en sous-sol permettent d'accueillir les véhicules des occupants tout en limitant la minéralisation de la parcelle au niveau du terrain naturel et, partant, permet de préserver le caractère paysager des lieux; que le dépassement de la superficie maximale (20 %) résulte de la création des parkings en sous-sol qui sont nécessaires à l'accueil des véhicules; que les bâtiments n'occupent que 19,81 % de la surface de la parcelle; que la volonté de préserver un caractère aéré à l'ensemble bâti est atteinte dès lors que les parkings en sous-sol n'influent en rien sur la perception du projet dans son environnement; que le parking en sous-sol s'inscrit en dehors de l'emprise des constructions en partie centrale du projet; que cet empiètement est marginal par rapport à l'ensemble bâti; que celui-ci permet d'offrir un espace de sous-sol commun aux deux immeubles et partant, de ne créer qu'un seul accès ce qui limite l'empreinte du projet sur la parcelle et les éléments accessoires (rampe) à son accessibilité; que l'espace situé au niveau du sol est aménagé de manière à ce que l'impact visuel soit nul (espaces verdurisés et dallages) dans la continuité de l'espace de jardin;

Considérant que la rampe présente pour partie une pente de 15% ; que toutefois cette portion de rampe se situe à un endroit qui ne risque pas de générer un quelconque danger pour les usagers de la voirie; que cette portion permet de limiter l'encombrement au sol de l'ensemble de la rampe nécessaire à une accessibilité confortable du parking;

Considérant dès lors qu'au regard des éléments développés ci-dessus et de la motivation développée par le Collège communal et le fonctionnaire délégué, les dérogations peuvent être accordées en vue de la réalisation optimale du projet, au regard des spécificités de la parcelle; que le projet s'inscrit favorablement dans le contexte bâti et non bâti; que celui-ci n'est pas de nature à porter atteinte aux circonstances urbanistiques locales;

[...]

Considérant que le SPW-TLPE ainsi que le Fonctionnaire délégué ont adéquatement motivé les dérogations par rapport au RCU de La Hulpe; qu'il est renvoyé à la motivation reprise ci-dessus ainsi qu'à la motivation contenue dans le permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué (voir annexe 2) auxquelles l'autorité de recours se rallie; qu'il ressort de cette motivation que les 10 dérogations sollicitées sont acceptables, qu'elles soient prises individuellement ou ensemble; que le nombre de dérogations n'est pas en l'espèce de nature à remettre en cause l'esprit du RCU; que la majorité des prescriptions applicables sont respectées par le projet; que le caractère exceptionnel de chacune d'entre elles a été motivé ci-dessus; qu'elles sont toutes nécessaires à la réalisation optimale de ce projet à cet endroit; que le projet s'intègre dans le contexte bâti et non bâti existant; que les dérogations sont compatibles avec les options du RCU ».

44. La procédure de dérogation, prévue par les articles 113 et 114 du CWATUP, ne permet pas d'écarter les options fondamentales d'un R.C.U. S'il s'agit de porter atteinte à celles-ci, il y a alors lieu soit de modifier le règlement, soit de l'abroger.

En l'espèce, alors que l'option urbanistique de l'aire considérée vise, d'une part, à préserver les caractéristiques de l'habitat existant, lequel se caractérise par une faible densité de logements sous forme de maisons d'habitation unifamiliales édifiées isolément dans des espaces verts et boisés, et, d'autre part, à maintenir, voire renforcer la végétation existante, l'acte attaqué autorise, sur une parcelle de terrain fortement boisée et déjà bâtie, la construction de 16 logements supplémentaires sous forme de deux blocs d'immeubles à appartements, ainsi que l'abattage de 49 arbres.

La partie adverse ne rappelle ni ne pointe, dans la motivation de l'acte attaqué, la destination générale de la zone et l'option urbanistique de l'aire considérée, telles que décrites au R.C.U. Elle n'expose pas les motifs pour lesquels elle estime que le morcellement de la parcelle de terrain déjà bâtie en vue de réaliser un programme de 16 logements, répartis en deux immeubles à appartements, serait à son estime compatible avec celles-ci, la réalisation du projet nécessitant en outre la suppression de nombreux arbres. Elle n'expose pas concrètement en quoi le projet litigieux respecterait, structurerait ou recomposerait les lignes de force du paysage.

Or, comme rappelé ci-avant, en vertu des articles 113 et 114 du CWATUP, la faculté de s'écarter d'un R.C.U. n'est pas purement discrétionnaire; l'autorité doit d'abord chercher à appliquer la règle et il lui appartient de veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par la dérogation.

Il en va d'autant plus ainsi en l'espèce, dès lors que le projet dérogatoire trouve son origine, non dans des considérations urbanistiques ou de bon aménagement des lieux, mais dans la volonté de réaliser un nombre élevé de logements en appartements, précisément en contradiction avec les options de principe retenues par la réglementation communale en vigueur.

45. *Prima facie*, le projet de construction de deux blocs d'immeuble de 16 logements chacun, qui implique dix dérogations aux prescriptions urbanistiques du R.C.U. et l'abattage de 49 arbres, est, en soi, incompatible avec la destination générale de la zone et l'option urbanistique du R.C.U. qui visent à maintenir et renforcer l'ensemble des caractéristiques du quartier du chemin Long, à savoir un quartier vert, boisé et aéré, caractérisé par une faible densité de logements et des

constructions de type unifamilial. La circonstance que le R.C.U. de La Hulpe n'exclut pas la réalisation de bâtiments contemporains est sans incidence à cet égard.

La circonstance que le projet n'implique pas l'abattage de tous les arbres existants et qu'il prévoit « une nouvelle végétation destinée à intégrer le projet » ne saurait être assimilée à un maintien avec renforcement de la « végétation existante sur la parcelle », celle-ci étant composée de nombreux arbres dont 49 seront abattus sans toutefois être tous remplacés.

Par ailleurs, la motivation de l'acte attaqué par référence à l'avis du fonctionnaire délégué n'est, à cet égard, pas pertinente dès lors qu'elle ne vise pas la destination générale de la zone et l'option urbanistique du R.C.U., mais justifie l'écart du projet aux prescriptions de la « zone de parc résidentiel » du S.S.C.

Le deuxième moyen est sérieux.

VI. Urgence

VI.1. Thèses des parties requérantes

46. Quant à l'urgence à statuer, les requérants font d'abord valoir d'une part, que la bénéficiaire du permis a indiqué, dans un courrier officiel du 6 avril 2020, qu'elle n'attendrait pas l'issue de la procédure en annulation pour la mise en œuvre du permis et d'autre part, qu'elle n'a pas donné suite à un courrier qu'ils lui ont adressé le 1^{er} juin 2020, en l'absence d'activité s'apparentant à un début d'exécution du permis, pour savoir si elle entendait toujours le mettre en œuvre.

47. Quant à la gravité suffisante des conséquences dommageables de la situation créée par l'acte attaqué, ils font valoir que le projet qui s'écarte totalement des options d'aménagement du S.S.C., déroge massivement aux prescriptions du R.C.U. et ne s'intègre absolument pas dans le cadre bâti et non bâti, implique une modification importante du cadre de vie des habitants voisins du projet, et notamment de nombreuses nuisances et un préjudice esthétique.

En substance, ils soulignent, à cet égard, une densité de logements à l'hectare 400 % supérieure à celle préconisée par le S.S.C. en zone de parc résidentiel, une occupation au sol qui correspond à 30,31 % de la superficie de la parcelle alors que le R.C.U. préconise un maximum de 20 %, la réalisation de deux immeubles à appartements alors que le S.S.C. fait état de la nécessité d'« autoriser seulement une faible densité d'habitations unifamiliales », ou encore le caractère

non bâti actuel de la parcelle qui rend vraisemblables de graves nuisances en termes de bruit, de passages de véhicules et de mobilité.

Ils renvoient à l'arrêt précité n° 239.806 du 8 novembre 2017 qui, à propos du projet précédent en tous points semblable au projet actuellement contesté, a estimé que « la condition de gravité nécessaire à l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation était remplie » et qui, à leur estime, doit être considéré comme ayant autorité de chose jugée quant à l'existence du risque de préjudice grave vanté.

Le second requérant, dont le domicile est situé en face du projet et à faible distance de la rampe d'accès au parking souterrain, fait valoir plus précisément un préjudice sonore et le risque d'une atteinte grave à son intimité dès lors qu'en l'absence de végétation susceptible de faire écran, le projet prévoit des terrasses ayant une vue directe sur son habitation et son jardin.

48. Enfin, ils exposent que les travaux autorisés seront soit achevés, soit trop avancés lorsqu'interviendra un arrêt au fond, en manière telle que le rétablissement de la situation existante sera très difficile si l'affaire n'est pas traitée dans le cadre du référé administratif.

VI.2. Thèse de la partie adverse

49. La partie adverse répond que lorsque la demande de suspension est introduite postérieurement à la requête en annulation, les requérants doivent démontrer l'existence de circonstances nouvelles la justifiant, *quod non* en l'espèce. Elle rappelle qu'un permis d'urbanisme est immédiatement exécutoire, que l'acte attaqué pouvait par conséquent être mis en œuvre dès sa délivrance, ce que les requérants n'ignoraient pas lors de l'introduction de la requête en annulation, et qu'en conséquence, le fait que le bénéficiaire de l'acte attaqué fasse part, le 6 avril 2020, de son intention de mettre en œuvre le permis n'est que la confirmation d'un élément connu et non un élément pouvant être considéré comme nouveau.

50. Quant aux préjudices invoqués, après avoir contesté la pertinence d'une jurisprudence citée par les requérants, elle fait valoir que ceux-ci ne font état que d'une « vraisemblance » de l'existence d'un impact grave du projet en matière de mobilité, sans donc l'établir, que le préjudice lié à une perte d'intimité ne peut être invoqué par la première requérante et est inexistant dans le chef du second requérant vu la distance d'environ 20 mètres qui sépare la terrasse litigieuse de son habitation, que le projet antérieur précité n'était pas identique au présent projet en sorte que les requérants n'établissent pas en quoi l'arrêt de suspension auquel ils se

réfèrent serait transposable en l'espèce, qu'il n'est pas démontré que l'implantation des immeubles en projet déséquilibrera les relations de voisinage et que le fait que le cadre bâti soit constitué de maisons unifamiliales, ne constitue ni une garantie qu'un immeuble à appartements ne pourra pas y être bâti, ni une obligation de n'y construire que des habitations unifamiliales.

VI.3. Thèse de la première partie intervenante

51. La première partie intervenante conteste que les nuisances invoquées, telles l'atteinte au cadre de vie, une perte d'intimité, des nuisances sonores, puissent concerner la première requérante puisqu'elles ne portent pas sur des questions d'ordre environnemental et ne lui sont pas personnelles.

52. Elle conteste, par ailleurs, la gravité suffisante des nuisances invoquées, dès lors que, même s'il déroge au R.C.U. et s'écarte du S.S.C., le projet est conforme à la destination du plan de secteur et que, le projet s'implantant dans une zone résidentielle et constructible, les requérants devaient s'attendre à ce qu'une construction puisse être érigée à cet endroit. Elle estime que la construction projetée n'emporte donc pas en soi une détérioration sensible de leur cadre de vie.

En substance, elle rappelle de longs extraits de la motivation de l'acte attaqué, laquelle expose à suffisance, selon elle, en quoi le projet s'intégrera dans le cadre bâti et non bâti existant et n'entraînera pas de nuisances inacceptables pour le voisinage. Elle souligne plus particulièrement le fait que le projet conserve une couverture végétale sur le pourtour de la parcelle, ne présente pas un gabarit disproportionné par rapport à la villa « Hankar » situé sur la parcelle, et respecte le caractère aéré des constructions du quartier compte tenu notamment des zones de recul et de l'occupation du sol projetées.

Elle s'attache ensuite à démontrer que la jurisprudence citée par les requérants n'est pas transposable en l'espèce et que l'arrêt de suspension d'extrême urgence rendu à l'occasion du précédent permis d'urbanisme ne peut pas s'appliquer par identité de motifs à la présente demande de suspension.

53. En ce qui concerne les nuisances liées à la mobilité et au bruit, elle fait valoir qu'aux termes de la motivation de l'acte attaqué renvoyant à la décision du fonctionnaire délégué, celles-ci ne sont pas établies, notamment en ce que les voiries situées à proximité du projet sont suffisamment aménagées pour recevoir le charroi du projet, que celui-ci n'entraînera pas de bruits excessifs, d'autant qu'il est situé à proximité du chemin de fer et de la gare, que les entrées et sorties du site du projet ne font pas face à l'habitation du second requérant, qui n'en subira donc

aucune gêne, et que la rampe d'accès vers le site est située à plus de 20 mètres de son habitation et en sera séparée par une haie.

Enfin, quant aux nuisances visuelles et perte d'intimité invoquées, elle affirme qu'au vu de la végétation prévue par le projet, les terrasses à construire, éloignées de plus de 20 mètres, n'auront pas de vue plongeante sur le domicile du second requérant.

VI.4. Examen

54. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain; une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque la partie requérante établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, elle risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues.

55. Quant à l'immédiateté suffisante des inconvénients allégués, à partir du moment où le législateur n'exige plus que la demande de suspension soit introduite en même temps que le recours en annulation, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance.

À cet égard, la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que des circonstances nouvelles, autres que le risque de mise en œuvre effective du permis, doivent être invoquées lorsque la demande de suspension est postérieure à la requête en annulation. L'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État ne l'exige pas et un tel raisonnement va à l'encontre de l'intention du législateur de permettre l'introduction d'une demande de suspension durant toute la procédure au fond dès qu'il existe un risque d'exécution immédiate de l'acte attaqué.

56. En l'espèce, les requérants ont introduit une requête en annulation le 30 décembre 2019. Par un courrier officiel du 6 avril 2020, la société intervenante a indiqué qu'elle n'avait pas l'intention d'attendre l'issue de la procédure en annulation pour mettre en œuvre son permis. Elle n'a en revanche réservé aucune suite au courrier des requérants du 1^{er} juin 2020 demandant si elle entendait toujours mettre en œuvre son permis avant la fin de la procédure d'annulation, dès lors qu'à cette date, « aucun acte s'apparentant à un début d'exécution de son chantier » n'avait encore été posé. En l'absence d'information obtenue à cet égard, les requérants étaient en droit de redouter que les inconvénients engendrés par l'acte attaqué se produisent à bref délai et, partant, de solliciter, postérieurement au recours en annulation, la suspension de l'acte attaqué, celle-ci étant susceptible de prévenir lesdits inconvénients.

57. Quant à la gravité des inconvénients craints, l'arrêt n° 239.806 du 8 novembre 2017 a jugé à propos de l'urgence à statuer :

« L'acte attaqué autorise la construction d'un ensemble immobilier comportant 16 logements et un parking souterrain. Un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et il est vraisemblable qu'au moment où un arrêt statuant sur le recours en annulation sera prononcé dans cette affaire, le chantier sera réalisé, sans qu'un retour utile au *statu quo ante* puisse être envisagé avec certitude.

L'acte attaqué relève que cinq arbres remarquables sont répertoriés par la Région wallonne sur la parcelle considérée. Les requérants soutiennent que la réalisation du projet risque de porter une atteinte irréversible aux racines de l'un d'eux, soit un châtaignier, et il n'est pas contesté que les fondations de l'immeuble à ériger s'approcheront à moins de 5 mètres de la couronne de cet arbre. Le risque d'atteinte à la survie d'un arbre remarquable est grave et justifie que la légalité du permis fasse l'objet d'un examen urgent, au provisoire. En outre, même s'il s'agit de construire un immeuble destiné au logement dans une zone affectée à la résidence, le projet autorisé apporte au cadre de vie et au caractère du quartier des modifications significatives, concrétisées par les nombreuses dérogations au règlement communal d'urbanisme et par l'écart avec les prévisions du schéma communal de structure. La gravité des inconvénients causés par l'exécution de l'acte attaqué est ainsi établie et l'affaire présente une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation ».

Il résulte de cet extrait, que si le Conseil d'État tient pour établi l'inconvénient résultant de l'atteinte au cadre de vie et au caractère du quartier après l'examen du risque d'atteinte à la survie d'un arbre remarquable présent sur le site, il

ne considère pas pour autant que celui-là constituerait un inconvénient de moindre importance que celui-ci.

58. Le projet litigieux est, pour l'essentiel, identique au projet autorisé par le permis qui a donné lieu à l'arrêt susvisé. Il comporte toujours de nombreuses dérogations au R.C.U. et des écarts aux prévisions du S.S.C. Il a été exposé à l'occasion de l'examen du deuxième moyen que, *prima facie*, ce projet paraît, en soi, incompatible avec la destination générale de la zone et l'option urbanistique du R.C.U. L'acte attaqué autorise en effet la construction d'un ensemble immobilier comportant 16 logements et un parking souterrain à un endroit où les prescriptions urbanistiques du R.C.U. prévoient que « la densité de logements doit rester faible et que le morcellement des parcelles n'être admis que sous certaines conditions » parmi lesquelles, nécessairement, une faible densité de logements.

59. Par ailleurs, il convient de rappeler que la parcelle de terrain considérée est déjà bâtie et que selon la bénéficiaire du permis elle-même, la villa « Hankar » érigée sur celle-ci – et non sur la parcelle voisine comme indiqué dans la note d'observations – est d'un gabarit imposant :



Figure 4 : profil du projet avec représentation de la villa Hankar

Cette villa est actuellement affectée à du logement, mais également occupée par des bureaux. Les requérants ne pouvaient s'attendre à ce qu'un projet de 16 appartements supplémentaires répartis dans deux blocs d'immeubles vienne s'implanter sur la même parcelle de terrain, même après division.

60. Il peut être admis que le projet, vu les très nombreux écarts et dérogations qu'il comporte, apporte au cadre de vie et au caractère du quartier des modifications significatives qui constituent des inconvénients suffisamment graves pour le second requérant qui en est un voisin immédiat. Tant par le programme

proposé (16 logements) que par ses caractéristiques (deux blocs d'immeubles), le projet litigieux est en effet en rupture totale avec le bâti environnant.

Les inconvénients visuel et esthétique redoutés par le second requérant peuvent être considérés comme établis, à tout le moins durant une bonne partie de l'année, l'écran de verdure séparant les propriétés étant composé d'arbres à feuilles caduques. Les occupants des appartements de la villa B auront par ailleurs, depuis les vastes terrasses situées du côté de la rue des Rossignols, des vues sur sa maison et son jardin de nature à porter atteinte à son intimité. Enfin, les entrées et sorties sur la parcelle considérée se feront à l'angle du chemin Long et de la rue des Rossignols. La propriété du second requérant est également située à l'angle de ces deux rues, face au projet, de sorte qu'il peut être admis que ce dernier soit gêné par ces accès.

En conséquence, les inconvénients allégués, qui résultent des dérogations au R.C.U. précitées, dépassent la gêne prévisible et inhérente au caractère constructible de la parcelle où la construction litigieuse est prévue.

Il résulte de ce qui précède que l'urgence à statuer est établie en l'espèce.

VII. Conclusion

61. Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé à la société anonyme Lixon par le Ministre de l'Aménagement du territoire de la Région wallonne le 7 octobre 2019 et autorisant, pour un bien sis à La Hulpe, à l'angle de l'avenue des Rossignols et du chemin Long, et cadastré La Hulpe, section F, n° 26 V¹⁹, la construction de deux immeubles de 16 appartements, l'abattage d'arbres et la construction d'un parking en sous-sol.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 29 octobre 2020 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux