

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

n° 250.732 du 31 mai 2021

A. 230.117/XIII-8890

En cause : 1. **DERIDDER** Claudine,
 2. **DE CLERCK** Karsten,
 3. **TOUSSAINT** Anne,
 4. **ENGLEBERT** Véronique,
 5. **WISSOCQ** Patrick,
 ayant élu domicile chez
 M^e Fabien HANS, avocat,
 avenue Winston Churchill 253/40
 1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103/105
4000 Liège,

Partie intervenante :

DAVODI Babak,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 20 novembre 2020, Claudine Deridder, Karsten De Clerck, Anne Toussaint, Véronique Englebert et Patrick Wissocq demandent la suspension de l'exécution de l'arrêté du 8 novembre 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à Babak Davodi un permis d'urbanisme portant sur la démolition d'une ancienne villa et sur la construction d'une habitation unifamiliale et d'un volume annexe (pool-house) sur un bien sis avenue du Manoir 36 à Waterloo.

Par une requête introduite le 31 janvier 2020, les mêmes requérants demandent, l'annulation de ce même arrêté.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 20 février 2020, Babak Davodi a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 5 mars 2020.

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

La partie adverse a déposé une note d'observations à la suite de l'introduction de la demande de suspension.

M^{me} Vinciane Frank, 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.

Par une ordonnance du 1^{er} avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 mai 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^{es} Noémie Cambier et Fabien Hans, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Donatien Bouilliez, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Frank, 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

1. Le 20 mars 2019, Babak Davodi introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une ancienne villa-bungalow ainsi que

la construction d'une habitation unifamiliale et d'un volume annexe (pool-house) joint à une piscine sur un bien sis avenue du Manoir 36 à Waterloo.

Le bâtiment à démolir présente une surface plancher d'environ 240 m², tandis que le projet couvre plus de 600 m². L'immeuble projeté est d'une facture contemporaine marquée. De forme cubique, il comprend trois niveaux avec des retraits successifs et est pourvu d'un *atrium* en son centre.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles. La parcelle concernée est d'une contenance de 22 a 70 ca.

Les parties requérantes habitent avenue du Manoir; elles sont voisines de la parcelle en question.

2. Le 25 avril 2019, la commune de Waterloo accuse réception du dossier complet.

3. Du 10 au 24 mai 2019, une annonce de projet a lieu; elle suscite le dépôt de neuf réclamations dont deux proviennent de la même personne et trois émanent des deuxième, quatrième et cinquième parties requérantes.

4. Le 27 mai 2019, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) émet un avis unanimement défavorable.

5. Le 28 juin 2019, le collège communal de Waterloo décide de refuser le permis d'urbanisme.

6. Le 2 août 2019, le demandeur de permis introduit un recours administratif contre cette décision.

7. Le 12 septembre 2019, la commission d'avis sur les recours (CAR) entend deux représentants du bureau d'études auteur du projet, le demandeur et son conseil, ainsi que la représentante du collège communal.

Le même jour, elle donne un avis qui est réputé favorable en raison de la parité des voix.

8. Le 24 octobre 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 propose au ministre d'octroyer le permis.

9. Le 8 novembre 2019, le ministre de l'Aménagement du territoire délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension

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. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 10, 11 et 33 de la Constitution, des articles D.I.1, D.VIII.2, D.VIII.6, D.VIII.13 à D.VIII.21 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration, dont le principe de minutie.

Elles soutiennent qu'une erreur sur l'objet de la demande de permis a été commise en ce que l'acte attaqué fait droit à une demande de permis portant sur la démolition d'une villa et la construction d'une maison unifamiliale, alors que, à leur estime, est en réalité autorisée la construction de deux logements sans que cette spécificité n'ait été examinée par l'autorité.

Elles estiment que l'immeuble est destiné à accueillir non seulement la famille du demandeur de permis mais également, à l'étage supérieur, ses parents. Elles relèvent à cet égard que les plans du dernier étage mentionnent un studio et que, à cet étage, à part les deux chambres, l'affectation des pièces n'est pas précisée.

Elles soutiennent que le demandeur aurait l'intention d'y installer une cuisine, ce qui reviendrait à créer deux unités de logement distinctes, alors que plusieurs réclamations des riverains s'interrogeaient sur le caractère unifamilial du projet, tandis que ni la commune, ni l'auteur de l'acte attaqué n'ont questionné le demandeur de permis sur l'affectation précise des pièces du dernier étage et sur le sens du mot « studio » qui est utilisé sur le plan.

Dans leur mémoire en réplique, elles estiment qu'il ressort de la définition donnée par le dictionnaire Larousse à la notion de studio que celui-ci doit

s'entendre comme un logement autonome qui comporte l'ensemble des fonctions de base (salle de bain, cuisine,...). Elles évoquent un extrait des travaux préparatoires du CoDT qui définit la notion de logement et relèvent que le législateur indique expressément qu'un studio constitue un logement au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6^o, du CoDT.

V.2. *Examen prima facie*

Il ressort des termes de la demande de permis que son objet porte principalement sur la construction d'une villa unifamiliale, le demandeur y précisant expressément que « la famille est composée de six personnes : parents, enfants et grands-parents ».

Dès lors que le dernier étage de l'immeuble projeté, destiné à accueillir les grands-parents, ne comporte pas de cuisine, l'appellation « studio » figurant sur les plans ne suffit pas à qualifier cette partie de l'immeuble en entité de logement distincte ni, partant, à disqualifier l'objet mentionné dans la demande de permis, à savoir la construction d'une villa unifamiliale.

Pour le surplus, le moyen relève du procès d'intention ou se rattache à l'exécution du permis accordé, laquelle ne relève pas de la compétence du Conseil d'Etat.

Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas sérieux.

VI. *Deuxième moyen*

VI.1. *Thèse des parties requérantes*

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 10, 11 et 33 de la Constitution, des articles D.VIII.6, D.VIII.13 à D.VIII.21 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux du droit, notamment le principe de l'effet utile de l'enquête publique, les principes de bonne administration dont les principes de minutie et du contradictoire, ainsi que de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs.

Selon elles, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 a estimé que la demande était incomplète puisqu'elle a invité le demandeur à fournir « un reportage photographique complet du terrain où est implanté le bâtiment à démolir ». Elles en déduisent que « l'administration régionale considère ainsi que

ce reportage est un élément déterminant pour évaluer l'impact du projet sur son environnement et pour prendre une décision en connaissance de cause ».

Puisqu'un tel document n'a pas été produit dans la demande, elles soutiennent que la procédure d'instruction est viciée dans son ensemble, étant donné qu'il est plausible que certains riverains se sont abstenus de se manifester lors de l'annonce de projet, n'ayant pu apprécier pleinement l'impact du projet en l'absence de cet élément. De plus, elles estiment que les réclamants n'ont pas pu répondre à ce reportage photographique par d'autres photos prises sous d'autres angles et susceptibles de montrer une autre réalité, alors qu'ils n'ont pas été invités à participer à l'audition devant la CAR, ce qui constitue, selon elles, une violation des principes du contradictoire et du devoir de minutie.

Dans leur mémoire en réplique, elles soutiennent que le reportage photographique produit tardivement constitue une pièce essentielle qui devait impérativement faire partie du dossier de demande de permis dès le départ, dès lors que les questions relatives au gabarit du projet et à son impact sur son cadre bâti environnant sont au cœur des préoccupations des riverains et de la commune de Waterloo. A leur estime, « en produisant cette pièce après la tenue de l'enquête publique, après que l'autorité communale [a] eu l'occasion de se prononcer sur la demande et même postérieurement à l'introduction du recours à la Région, le demandeur de permis fausse l'instruction du permis et prive les autorités, les instances d'avis et le public de la possibilité de se prononcer en pleine connaissance de cause ».

VI.2. Examen prima facie

Le dossier a été considéré comme complet par l'administration communale de Waterloo le 25 avril 2019.

Conformément à l'article D.IV.66, alinéa 3, du CoDT, la DGO4 a établi une première analyse du recours et le cadre dans lequel s'inscrit le projet. À cette occasion, elle a invité le demandeur « à compléter son dossier pour le jour de l'audition, avec un reportage photographique complet du terrain sur lequel est implanté le bâtiment à démolir ».

Le demandeur de permis a déposé devant la commission d'avis sur les recours un document principalement composé de photographies de l'immeuble existant et des plans du projet. Il y a lieu de relever que ces photographies et ces plans figuraient déjà dans les documents joints à la demande de permis. Dès lors que

ces documents faisaient bien partie du dossier consultable au cours de l'annonce de projet, l'effet utile de l'annonce de projet n'a pas été altéré.

En réalité, le grief allégué est purement théorique dès lors que les parties requérantes n'indiquent ni en quoi ce reportage ne serait pas complet, ni en quoi ces photographies ne constitueraient pas le reflet fidèle de la situation, ni en quoi un riverain n'aurait pas été en mesure d'introduire sa réclamation en parfaite connaissance de cause.

Le projet n'ayant pas été modifié et les documents produits devant la commission d'avis sur les recours figurant dans les pièces jointes à la demande, les mesures de publicité ne devaient pas être recommencées.

Pour le surplus, le législateur wallon n'a pas prévu que l'audition devant la commission d'avis sur les recours se déroule en présence des riverains. Il reste que ceux-ci ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit au cours de l'annonce de projet et ont dès lors pu, dans ce cadre, faire valoir toutes observations utiles.

Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est pas sérieux.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation de l'article 6 de la convention d'Aarhus, des articles 10, 11 et 33 de la Constitution, des articles D.I.1, D.VIII.2, D.VIII.6, D.VIII.13 à D.VIII.21 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration dont le principe de minutie et le principe de l'effet utile de l'enquête publique et de l'annonce de projet, ainsi que de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs.

Elles relèvent que la demande de permis a suscité le dépôt de neuf réclamations distinctes déposées par huit réclamants. Elles font grief à l'auteur de l'acte attaqué de n'avoir pris en considération que cinq d'entre elles et estiment que, ce faisant, il n'a pas correctement pris en considération les résultats du processus participatif. Elles en déduisent une violation de l'effet utile de l'enquête publique ou de l'annonce de projet, ainsi qu'une violation des obligations de motivation formelle au motif que l'autorité n'a pas répondu à l'ensemble des réclamations.

Dans leur mémoire en réplique, elles soutiennent que n'ont notamment pas été prises en considération les observations portant sur le caractère unifamilial du projet, sur l'affichage de l'avis d'enquête publique, sur le caractère surélevé du talus par rapport aux habitations voisines, sur les nuisances résultant du chantier et sur la nécessité d'interroger des experts concernant le projet. A leur estime, « même s'il fallait considérer que la commune a commis une simple erreur matérielle en ne mentionnant l'existence que de 5 réclamations sur les 9 déposées – *quod non* –, le fait que la partie adverse reproduise cette erreur témoigne de son manque de minutie puisque celle-ci n'a même pas pris la peine d'ouvrir le dossier d'instruction du permis pour vérifier le nombre et le contenu des réclamations ! ».

VII.2. Examen prima facie

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 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 y passe outre, au moins partiellement.

La décision de refus adoptée, le 28 juin 2019, par le collège communal de Waterloo indique que l'annonce de projet a suscité le dépôt de cinq lettres de réclamation individuelles, dont il détaille le contenu. L'auteur de l'acte attaqué reprend cette partie de la délibération communale et en reproduit, mot pour mot, la synthèse.

Le dossier administratif contient quant à lui neuf réclamations écrites, la partie adverse reconnaissant que l'acte attaqué est affecté d'une erreur matérielle.

Toutefois, dans leur requête, les parties requérantes n'évoquent pas le moindre élément concret et pertinent qui, soulevé au cours de l'annonce de projet, n'aurait pas trouvé écho dans l'acte attaqué. Tel qu'exposé dans leur requête, le grief est exclusivement théorique et, partant, insusceptible d'entraîner l'annulation ou la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas sérieux.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation des articles 10, 11 et 33 de la Constitution, des articles D.IV.53, D.I.6 et R.I.6-4 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux du droit, notamment les principes de bonne administration dont le principe de minutie et d'impartialité, ainsi que de l'erreur de droit et de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs.

Dans une première branche, elles estiment que la motivation de l'acte attaqué, effectuée par référence à l'avis de la CAR, lequel est réputé favorable en raison de la parité des voix, est irrégulière pour les trois motifs suivants.

Premièrement, la motivation par référence aux seuls éléments favorables au projet énoncés dans cet avis n'est, selon elles, pas compatible avec le fait que « la présomption d'avis favorable résultant de la parité des voix en vertu de l'article R.I.6 du CoDT ne revêt aucune conséquence et ne dispense pas l'autorité de rencontrer les motifs des avis défavorables au projet ». A leur estime, l'auteur de l'acte attaqué devait, à tout le moins, rencontrer les motifs défavorables que contient cet avis, notamment quant à l'intégration du projet dans le cadre bâti existant, quant à l'opportunité de créer un garage en sous-sol et quant au mur de soutènement.

Deuxièmement, elles soutiennent, à titre subsidiaire, que l'article R.I.6 du CoDT est illégal à défaut d'une habilitation légale donnée au Gouvernement pour attacher de telles conséquences à un avis paritaire.

Troisièmement, elles estiment que la motivation de l'avis de la CAR contient certains passages contradictoires et erronées quant aux opinions exprimées par les membres de cette commission ou certains d'entre eux, notamment quant aux murs d'enceinte et quant aux économies d'énergie. Elles en déduisent que l'acte attaqué, qui s'approprie cette motivation, est illégal.

Dans leur mémoire en réplique, elles prennent acte du fait que les autres parties au litige reconnaissent que l'article R.I.6 du CoDT ne dispense pas l'autorité de tenir compte des remarques défavorables au projet. A leur estime, « la

reproduction du contenu du recours du demandeur – qui constitue l’essentiel du contenu de l’acte attaqué – ne permet pas de comprendre pour quelles raisons la partie adverse juge que le point de vue du demandeur devrait l’emporter sur celui des membres de la commission d’avis défavorables au projet », d’autant que l’ensemble de ses membres avaient connaissance de ce recours. Elles maintiennent que l’auteur de l’acte attaqué ne répond pas à toutes les remarques émises par les membres de la commission d’avis sur les recours qui se sont prononcés en défaveur du projet, en particulier sur le relief du sol et le mur d’enceinte. Elles soutiennent que les avis favorables au projet ne sont pas adéquatement motivés, outre que certains passages qu’ils comportent sont ambigus.

Dans une seconde branche, elles soutiennent qu’à défaut d’explication permettant de déterminer pourquoi l’autorité se rallie aux seuls éléments favorables au projet, l’acte attaqué ne permet pas d’établir qu’elle a réellement exercé son pouvoir d’appréciation en examinant les différentes pièces du dossier.

A leur estime, la motivation de l’acte attaqué ne permet pas de déterminer pourquoi son auteur estime que les arguments du demandeur de permis l’emportent sur les critiques retenues par la CCATM, la commune de Waterloo et les réclamants. Elles reproduisent différentes critiques émises au cours de la procédure d’instruction de la demande et concluent que l’auteur de l’acte attaqué n’y répond pas.

Dans leur mémoire en réplique, elles maintiennent que l’autorité n’a porté aucune appréciation personnelle sur le projet. A leur estime, les arrêts du Conseil d’Etat auxquels se réfère la partie intervenante ne sont pas pertinents. Elles soutiennent encore que la phrase par laquelle l’auteur de l’acte attaqué se rallie aux motifs du conseil du demandeur est stéréotypée et ne démontre ni un examen des pièces du dossier, ni la confrontation des arguments des uns et des autres.

VIII.2. Examen prima facie sur les deux branches réunies

Comme déjà rappelé, 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’instruction. Il faut, mais il suffit, que ces motifs répondent au moins globalement à ces objections et indiquent les raisons, de droit et de fait, qui ont conduit l’autorité à se prononcer en ce sens.

L’un des motifs de l’acte attaqué se lit comme suit :

« Considérant [que] l'autorité de recours partage la position et les motifs développés par les membres de la Commission favorables au projet; que, par ailleurs, l'autorité compétente partage également les éléments développés par l'auteur de projet et le conseil juridique lors de l'audition et rapportés par l'avis de la Commission ».

Ce motif est précédé de la reproduction de l'avis de la commission d'avis sur les recours, l'autorité intégrant ensuite les treize pages d'arguments que le demandeur de permis a fait valoir à l'appui de son recours administratif.

Rien n'empêchait l'autorité délivrante de faire sienne l'appréciation portée par les membres de la commission d'avis sur les recours qui se sont montrés favorables au projet et de se rallier aux arguments du demandeur de permis pour autant que la lecture de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi les objections émises par les membres de la commission défavorables au projet n'ont pas été retenus. Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué ne tire aucune conséquence particulière de la présomption instituée par l'article R.I.6-4, alinéa 2, du CoDT selon laquelle « en cas de parité des voix, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours ».

De la même manière, il n'est pas en soi irrégulier que l'avis de la CAR contienne des appréciations divergentes en cas de parité des voix, pour autant que l'auteur de l'acte attaqué indique les raisons pour lesquelles il choisit l'une des thèses défendues dans cet avis plutôt que l'autre.

Dans son avis réputé favorable, la CAR indiquait notamment ce qui suit :

« [...]

L'auteur de projet a expliqué avoir étudié les gabarits et hauteurs moyennes voisines. Son projet ne s'écarte pas de ces valeurs : ses dimensions sont similaires à l'immeuble sis 62A, les reculs latéraux (9 m) et à l'avant (15 m) préservent l'intimité des parcelles voisines. L'implantation, en haut de butte, et le maintien de la végétation haute existante, insèrent discrètement la future construction. La future construction sera accompagnée d'un aménagement paysager.

[...]

Les membres de la Commission remarquent que la création d'un mur d'enceinte en pied de talus a pour effet de mettre en avant la construction et qu'il brise l'échappée visuelle. L'auteur de projet a précisé qu'il pourrait faire l'objet d'une adaptation : un nouvel emplacement en retrait de la voirie, soit plus haut dans le talus, diminuerait sa hauteur.

Deux membres de la Commission estiment que le projet est un geste architectural fort et affirmatif, doté d'un caractère contemporain marqué. Ils estiment que ce projet est le reflet d'une nécessaire mutation du bâti à cet endroit, les imposantes villas des années 1960-1970 ne rencontrant plus les enjeux actuels notamment en termes d'économie d'énergie. Ces membres estiment que les dimensions générales du projet correspondent aux caractéristiques générales du bâti local,

conservant ainsi une cohérence globale du bâti. Ils relèvent par ailleurs que la création d'un garage en sous-sol favorise également l'intégration du projet au terrain.

Deux autres membres de la Commission relèvent que le remaniement du relief du sol pour implanter le volume est important. Ils regrettent le geste imposant de la conception architecturale proposée. Ils estiment que le projet devrait être revu de manière à s'intégrer davantage à son contexte bâti, sans toutefois remettre en cause l'option d'un traitement contemporain ».

Dans son recours, le demandeur de permis indiquait notamment ce qui suit :

- « Cette nouvelle habitation sera implantée en retrait de la voirie (à 15,50 m de l'avenue du Manoir) et des limites latérales de la parcelle (9 m environ) »;
- « i. Style architectural et gabarit du projet

1. Pour rappel, le quartier dans lequel se situe le projet comporte des grandes habitations unifamiliales implantées en ordre isolé.

Ces habitations ne présentent pas d'homogénéité particulière, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés (briques peintes en blanc, briques de ton rouge-brun, crépis de ton blanc, etc.) qu'en ce qui concerne le style architectural (cottages, grandes villas, pavillons, habitations modernes, etc.) (annexe 3).

A cet égard, il convient de noter que l'habitation sise au n° 35 de l'avenue du Manoir, à proximité du projet, possède un style particulièrement contemporain

[...]

4. Concernant le style architectural du projet résolument contemporain, il convient de constater que l'habitation sise au n°35 de l'avenue du Manoir possède également un style contemporain (voyez ci-dessus).

Il en va de même de l'habitation en cours de construction sur la parcelle voisine de celle du projet.

Le style architectural de ce dernier ne créera donc pas un effet de rupture au sein du quartier mais, au contraire, permettra d'affirmer davantage l'harmonie existante entre des habitations contemporaines et des habitations plus "classiques" »;

- « ii. Aménagement des abords

[...]

3. Par ailleurs, le projet maintient le talus existant à front de voirie et prévoit la construction d'un mur de soutènement retenant ce talus et marquant la limite entre la propriété de mon client et la voirie.

Ce mur de soutènement servira donc également de mur de clôture, permettant un aménagement esthétique de la limite de propriété à rue.

Contrairement à ce que soutient le Collège communal de Waterloo, ce mur n'aura pas pour effet de placer le projet sur un "piédestal" compte tenu du recul du projet par rapport à la voirie et au mur de soutènement, ainsi que de la végétation qui atténuera la hauteur du projet :

[Suit la Figure 9, intitulée "visualisation du projet depuis la voirie"] ».

Enfin, dans une rubrique IV, intitulée « En résumé », le recours du demandeur de permis – et partant, l’auteur de l’acte attaqué qui a fait siennes ces considérations et les a reproduites – indique ce qui suit quant au gabarit :

- « - Quartier caractérisé par de grandes habitations
- Hauteur sous acrotère dans la moyenne des hauteurs des habitations du quartier
- Étages à redents pour éviter un aspect monolithe
- Recul par rapport à la voirie et aux propriétés voisines ».

Il résulte de l’ensemble de ces éléments que l’auteur de l’acte attaqué a indiqué à suffisance les raisons pour lesquelles le projet était autorisé. L’appréciation qu’il pose est certes différente de celle adoptée par une partie des membres de la commission d’avis sur les recours, mais les points de divergence évoqués (impression liée au mur d’enceinte, conception architecturale moderne, gabarit de l’immeuble, ...) relèvent avant tout d’une question d’opportunité et non de motivation. Or, il est constant qu’il n’appartient pas au Conseil d’Etat de substituer son appréciation à celle de l’autorité, laquelle exerce un pouvoir d’appréciation discrétionnaire dans l’exercice de sa compétence d’autoriser ou non la réalisation d’un projet.

En conclusion, le quatrième moyen n’est sérieux en aucune de ses deux branches.

IX. Conclusion

L’une des 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 fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 31 mai 2021 par :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Luc Donnay