

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 251.020 du 22 juin 2021

A. 225.477/XIII-8386

En cause : 1. **PASTOR PEREZ** Vicente José,
 2. **PASTOR MUÑOZ** Maria Lourdes,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Gaëtan VAN HOOREBEKE, avocat,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre,

contre :

1. **la commune de Waterloo**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric VAN DEN BOSCH et
Luca CECI, avocats,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Partie intervenante :

BEYRET Mark,
ayant élu domicile chez
M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 juin 2018, Vicente José Pastor Perez et Maria Lourdes Pastor Muñoz demandent l'annulation la délibération du 4 avril 2018 par laquelle le collège communal de Waterloo délivre à Mark Beyret et Nathalie Grugnale un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une villa unifamiliale sur un bien sis boulevard de la Cense 79 à Waterloo.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 12 juillet 2018, Mark Beyret a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 7 août 2018.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

Dans le cadre de leur mémoire en réplique, les parties requérantes ont introduit une demande d'indemnité réparatrice sur la base de l'article 11*bis* des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur-adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties adverses et requérantes ont déposé un dernier mémoire.

La partie intervenante a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 6 avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 mai 2021.

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

M^e Morgane Crispin *loco* M^e Gaëtan Van Hoorebeke, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Luca Ceci, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et M^e Gabriele Weisgerber *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur-adjoint, 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 16 décembre 2015, Mark Beyret et Nathalie Grugnale introduisent une première demande de permis d'urbanisme relativement à un bien sis boulevard de la Cense 79 à Waterloo et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 235d, en vue d'y construire une maison unifamiliale.

Ce bien se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles.

En sa séance du 27 mai 2016, le collège communal de Waterloo refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

2. Le 21 décembre 2016, il est accusé réception d'une deuxième demande de permis d'urbanisme ayant le même objet.

Dans le cadre de l'instruction de cette demande, et par courrier daté du 22 février 2017, sont déposés des plans modificatifs visant à répondre à la demande formulée par le collège communal de réduire d'au moins 50 centimètres la largeur de l'aile droite du bâtiment projeté et de déplacer ensuite l'ensemble de celui-ci de la même distance vers la droite.

En sa séance du 8 mars 2017, le collège communal émet un avis préalable favorable en relevant les différents points d'amélioration apportés au projet.

Le 20 avril 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable au motif que « l'emprise du projet sur la parcelle reste tout aussi importante dans la nouvelle version présentée ce qui ne permettra pas une intégration harmonieuse de la construction dans le bâti environnant ».

En sa séance du 3 mai 2017, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

3. Par courriel du 16 mai 2017, Mark Beyret adresse à l'administration communale le formulaire portant avis de commencement des travaux et demande de vérification d'implantation.

Le 30 mai 2017, le procès-verbal de contrôle d'implantation, dressé le 26 mai 2017, est transmis à l'administration communale. L'auteur de ce procès-verbal relève avoir identifié un problème de niveau. A son estime, la borne avant droite devrait se situer au niveau -0,20 et non au niveau -1,20.

En sa séance du 31 mai 2017, le collège communal de Waterloo valide le procès-verbal d'implantation et autorise la poursuite de la procédure de début des travaux aux conditions suivantes notamment :

- « - D'implanter le niveau 0,00 (du rez-de-chaussée) 20 cm plus haut que le niveau de la borne. Cette dernière aura donc un niveau indiqué à -0,20.
- De réduire la largeur du projet de 17 cm, aussi bien en façade avant qu'en façade arrière, pour obtenir une distance de 2,10 m au coin arrière droit de la maison. Le géomètre communal, Monsieur J. H., sera en charge de la vérification de cette nouvelle implantation avant le démarrage de la construction
- [...]».

Par un courriel du 7 juin 2017, le géomètre-expert désigné par la commune confirme, après vérification sur place, que la réduction de largeur a bien été opérée.

En sa séance du même jour, le collège communal autorise la poursuite de la procédure de début des travaux sous les mêmes conditions que celles émises en sa séance du 31 mai 2017. Cette autorisation est notifiée à Mark Beyret et Nathalie Grugnale par un courrier daté du 14 juin 2017.

4. Le 31 août 2017, un procès-verbal de constat d'infraction urbanistique est dressé à charge, notamment, de Mark Beyret et de Nathalie Grugnale. Les actes et travaux infractionnels constatés sont décrits comme suit :

- « Modification substantielle du relief du sol (environ 1,50 m) en zone arrière du bâtiment et construction d'un mur en "L" de béton d'une hauteur progressive allant jusqu'à 1,50 m, en retrait d'environ 60 cm de la limite mitoyenne de droite, et ce depuis la façade arrière jusqu'en fond de parcelle ».

Un ordre verbal d'interruption des travaux est formulé sur place et est confirmé par le bourgmestre le même jour.

Ce procès-verbal et la confirmation de l'ordre verbal d'interruption des travaux sont notifiés à Mark Beyret et Nathalie Grugnale par un courrier daté du 4 septembre 2017.

5. Par une requête introduite le 15 septembre 2017, les requérants introduisent un recours en annulation à l'encontre du permis d'urbanisme du 3 mai 2017 (affaire A.223.139/XIII-8122).

Par une délibération du 16 mai 2018, le collège communal retire cette décision.

6. Le 29 janvier 2018, une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite par Mark Beyret.

Le formulaire de demande mentionne qu'« il s'agit d'une reprise de mission de la construction d'une habitation unifamiliale, qui comprend une phase de démolition de travaux hors sol réalisés, pour adaptation par rapport aux gabarits voisins et relief du sol ».

Il y est également indiqué ce qui suit :

- « Le projet reprend entièrement les caractéristiques architecturales qui ont donné lieu au permis d'urbanisme actuel de 2017.
Cependant l'intervention de cette demande consiste à se conformer et reprendre les diverses consignes émises par la ville de Waterloo, et ce afin de pallier [le] problème de la concordance avec les gabarits voisins et le relief du sol.
Les mesures appliquées au travers du projet et demandées par la ville sont entre autres :
- la démolition des maçonneries du rez de chaussée réalisées;
 - la démolition du plancher en hourdis et béton, et abaissement du niveau 0,00 de l'ancien projet de 0,30 m (voir plans et coupes)
 - la diminution de la hauteur des volumes projetés de 0,83 cm (voir plans et coupes);
 - l'enlèvement des terrasses côté gauche (vers n° 77) pour obtenir le terrain naturel; (voir plans)
 - l'abaissement général du monticule des terrassements effectués en partie arrière (diminution de 1,30 m de l'arrière jusque +/- -0,70 m en bordure de la façade arrière);
 - la démolition des éléments de béton de soutènements ramenés de +/- 1,20 m de hauteur à 0,50 m du côté voisin n° 97;
 - plantation de haies côté limite habitation n° 77;
- et la liste des adaptations réalisées dans le présent projet n'est pas exhaustive... ».

7. Le 1^{er} février 2018, la commune de Waterloo accuse réception d'un dossier complet.

8. Le 5 février 2018, la levée de l'ordre d'interruption des travaux est notifiée à Mark Beyret et Nathalie Grugnale.

Il est précisé à cette occasion que « [...] nous avons pris bonne note que les travaux que vous ferez exécuter dans l'attente de l'instruction de votre nouvelle

demande de permis d'urbanisme concerneront le démontage des hourdis, l'abaissement des niveaux du sous-sol et l'enlèvement des terres excédentaires ».

9. En sa séance du 7 février 2018, le collège communal émet un avis préalable favorable.

10. Le 13 février 2018, l'administration communale transmet au fonctionnaire délégué l'avis préalable favorable émis par son collège communal.

11. Par un courrier du 19 mars 2018, le fonctionnaire délégué informe la commune de Waterloo que le délai dont il disposait pour remettre son avis est échu de sorte que celui-ci est réputé favorable.

Il ajoute, à cette occasion, que « [c]ette demande ne suscite par ailleurs aucune remarque particulière de ma part au niveau urbanistique ».

12. En sa séance du 28 mars 2018, le collège communal décide de proroger de trente jours le délai dans lequel il doit se prononcer sur la demande de permis, ce dont sont informés le demandeur de permis et le fonctionnaire délégué.

13. En sa séance du 4 avril 2018, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

14. Le 27 avril 2018, le bénéficiaire du permis adresse à l'administration communale le formulaire portant avis de commencement des travaux.

15. Le 21 mai 2018, le procès-verbal de contrôle d'implantation est dressé par le géomètre désigné par la commune.

16. Par un courriel du 13 juin 2018, l'administration communale adresse au conseil des requérants une copie du procès-verbal d'implantation.

17. En sa séance du 27 juin 2018, le collège communal valide le procès-verbal d'implantation, dressé le 21 mai 2018, et autorise le commencement des travaux conformément au permis d'urbanisme délivré le 4 avril 2018.

IV. Moyen unique, en sa première branche

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Les requérants prennent un moyen unique, divisé en trois branches, de la violation des articles 1^{er}, 116 et 284 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité, du principe de confiance légitime, du principe de bonne administration, du principe de sécurité juridique, du principe de précaution et du devoir de minutie, de l'insuffisance de la motivation, de l'excès de pouvoir, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

1. En une première branche, ils dénoncent l'incomplétude du dossier de demande de permis d'urbanisme sur la base duquel l'auteur de l'acte attaqué s'est prononcé dès lors qu'il comporte des plans erronés et lacunaires en ce qui concerne, d'une part, l'emprise au sol du projet autorisé et, d'autre part, les niveaux de référence de leur habitation et du terrain naturel.

Selon eux, cette incomplétude a induit l'auteur de l'acte attaqué en erreur dans la décision qu'il a été appelé à prendre, n'ayant pas pu statuer en connaissance de cause ni juger de l'impact du projet sur les constructions voisines et sur les abords.

2. À propos de l'emprise au sol, ils relèvent d'abord que l'autorité se trompe en énonçant que la surface du terrain litigieux est de 1.300 m² alors qu'elle n'est que de 1.018 m², comme cela ressort du dossier de la demande de permis.

Ils déduisent, ensuite, de l'énonciation contenue dans l'acte attaqué selon laquelle « l'emprise au sol du projet n'est pas plus importante que celle de l'habitation sise au n° 97 » que son auteur conclut que leur maison ainsi que celle érigée au n° 97 présentent une emprise au sol plus importante que celle du projet litigieux. Or, à leur estime, cette conclusion est erronée au vu de la comparaison entre, d'une part, la surface totale du projet autorisé (379,06 m²), telle qu'elle ressort du dossier de la demande de permis, et, d'autre part, les surfaces respectives de leur maison (293,30 m²) et de celle érigée au n° 97 (317,60 m²), surfaces obtenues par mesures effectuées à partir du site WalOnMap.

Ils soutiennent en outre que l'acte attaqué n'indique pas en quoi l'emprise au sol aurait diminué par rapport à la version précédente du projet. Ils précisent que les modifications intervenues quant à la volumétrie et au niveau du projet autorisé n'ont eu aucune incidence sur l'emprise au sol du projet.

Ce qui précède est confirmé, selon eux, dans le courrier adressé par la première partie adverse le 13 juin 2018 et dans le procès-verbal de vérification d'implantation desquels il ressort que l'implantation n'a pas été changée par rapport au précédent permis.

Ils reprochent, enfin, à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir exigé la production d'une notice contenant les esquisses des principales solutions de substitution au projet, absente du dossier de la demande de permis.

3. A propos du niveau de référence de leur maison et du niveau du terrain naturel, ils soutiennent tout d'abord que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas effectué un examen approfondi des niveaux de référence auxquels est représentée leur habitation sur les plans annexés à l'acte attaqué.

Ils se fondent à cet égard sur le courriel qui leur est adressé par l'administration communale de la première partie adverse le 13 juin 2018 au terme duquel il leur est confirmé que le « géomètre communal, Monsieur H., n'effectuera pas de mesurage pour le dossier PUCODT/2018/0017 au Boulevard de la Cense, 79 car il n'appartient pas à la commune de contrôler le niveau de référence de la maison de vos clients au n° 77 ».

Ils constatent que l'acte attaqué souligne pourtant l'exactitude et la fiabilité des cotes du terrain et des constructions voisines figurant sur les plans joints à la demande de permis, à partir desquels est établie la différence de niveau existant entre leur habitation et celle sise au n° 97. Ainsi, l'acte attaqué est, selon eux, entaché d'une erreur.

Ils estiment, par ailleurs, qu'au vu de l'historique du dossier, la vérification de l'implantation au sol du projet aurait dû être faite lors de la visite du géomètre-expert de la première partie adverse le 21 mai 2018 au motif que la vérification opérée le 26 mai 2017, ensuite de la délivrance du permis d'urbanisme du 3 mai 2017, avait fait l'objet d'observations de la part du géomètre-expert de la commune qui avait exigé de réduire l'implantation au sol du projet.

Ils affirment, ensuite, que ce qui est présenté dans l'acte attaqué comme un « sentiment » d'écrasement ressenti par eux du fait du volume et de l'implantation du projet autorisé constitue, en fait, une réalité et, partant, qu'une erreur entache l'acte attaqué.

A leur estime, leur maison n'est pas correctement représentée sur les plans de coupe joints à la demande de permis en ce qu'elle figure au-dessus du niveau naturel du terrain, alors qu'elle devrait être alignée dans l'axe du terrain naturel.

Ils soulignent qu'il y a « des contradictions entre les plans de coupe et le plan d'implantation reprenant les courbes de niveau : le premier indique la maison des requérants au-dessus du niveau du terrain naturel; le second la représente en-dessous ». Plus précisément, leur habitation se trouverait 76 centimètres au-dessus du niveau naturel alors que « le plan reprenant les courbes de niveau conteste cette affirmation ».

Selon eux, il ressort du plan de l'implantation projetée que leur habitation se situe non pas à une altitude de 99,33 mètres, mais bien à une altitude de 99,23 mètres. Compte tenu de cette altitude et de celle de l'habitation sise au n° 97, ils considèrent que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait énoncer, sans commettre d'erreur, que le niveau 0,00 du projet, situé à une altitude de 99,80 mètres, constitue « un niveau intermédiaire entre le niveau d'implantation des deux villas voisines ».

Ils mettent également en exergue le passage de l'acte attaqué relatif à l'étude d'ensoleillement duquel ils déduisent que leur habitation devrait être représentée sur les plans de coupe à un niveau de 99,56 mètres alors qu'elle est représentée sur les plans bien plus bas, à 99,33 mètres. Ils en déduisent qu'il y a de multiples erreurs également au niveau de la perception que l'auteur de l'acte attaqué s'est fait du projet.

Ils affirment, en outre, que la pente du terrain naturel n'est pas telle que représentée sur les plans de coupe joints à la demande de permis. En se référant aux courbes de niveau figurant sur le plan de l'implantation projetée, ils soutiennent que le terrain est, en réalité, relativement horizontal et ne devient plus pentu que vers l'arrière, au-delà de leur habitation. Ils affirment en définitive que le niveau du terrain naturel diffère de plus d'un mètre par rapport aux plans annexés à l'acte attaqué.

Ils en déduisent, d'une part, que leur habitation est erronément représentée sur les plans de coupe comme étant située bien au-dessus du niveau naturel du terrain, et d'autre part que « les remblais qui sont censés être fortement réduits ou supprimés en exécution de l'acte attaqué » devront en fait être maintenus sur le terrain pour compenser ce différentiel de 60 centimètres.

Se fondant sur les énonciations du procès-verbal de constat d'infraction dressé le 31 août 2017, lequel fait état d'une modification du relief du sol d'environ 1,50 mètre en zone arrière du bâtiment, ils observent que l'acte attaqué « qui prévoit uniquement de réduire de 30 centimètres le niveau de la dalle du rez-de-chaussée, aboutit à maintenir à l'arrière du projet des remblais d'une hauteur de 1,20 mètre », soit à conserver 80 % des remblais placés sans permis.

Ils critiquent également le considérant de l'acte attaqué selon lequel « un petit remblai engazonné est néanmoins réalisé à un pallier intermédiaire » au motif que « sur les plans, ce “petit remblai” a tout de même une hauteur de 1,36 m... ».

Ils observent qu'à l'arrière du projet, la piscine – qui était enterrée suivant les plans annexés au permis d'urbanisme délivré le 3 mai 2017 – surplombera à présent le niveau naturel du terrain à plus de 1,20 mètre.

Ils critiquent dès lors le considérant de l'acte attaqué suivant lequel « les coupes et profils d'implantation figurant sur les plans joints à la demande de permis montrent donc un bâtiment dont l'acrotère arrive à mi-hauteur du volume de toiture des deux maisons voisines, soit 1 m 60 sous le niveau de faîte du n° 77 et 2 m 46 sous le niveau de faîte du n° 97 » en ce qu'il est omis les trois éléments suivants :

- leur habitation est représentée au-dessus du niveau du terrain naturel alors qu'elle se trouve plus bas;
- le niveau intermédiaire choisi pour le projet, entre les numéros 97 et 77, se trouve 57 centimètres plus haut que celui de leur habitation;
- le projet autorisé dispose d'une toiture plate alors que les habitations voisines présentent des toitures à versants.

Ils considèrent que la circonstance que le niveau de l'acrotère du projet soit situé à 1,60 mètre plus bas que celui du faîte de la toiture de leur habitation n'atténue en rien les effets du projet sur celle-ci.

Ils soutiennent enfin que l'auteur de l'acte attaqué, se basant sur des plans de coupe erronés, a cru à tort que leur habitation était plus haute que la construction autorisée ou s'alignait avec cette dernière et qu'il n'y aurait, partant, pas d'effet sur l'ensoleillement de leur habitation.

4. En raison de l'ensemble des incohérences qu'ils dénoncent, ils estiment que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas été en mesure d'effectuer une analyse correcte de l'impact du projet, de son emprise au sol et de sa volumétrie, sur l'ensoleillement de leur propriété.

Ils soutiennent qu'à l'instar du projet autorisé le 3 mai 2017, le projet actuel aura tout autant de vues directes, créera un effet d'écrasement, un risque de stagnation des eaux de pluie et une perte d'ensoleillement.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse soulève tout d'abord une exception d'irrecevabilité du moyen en ce qu'il est pris de la violation de plusieurs dispositions du CWATUP dès lors qu'elles n'étaient plus en vigueur au jour de l'adoption de l'acte attaqué.

Elle estime que les requérants ne démontrent pas en quoi les lacunes qu'ils dénoncent ont eu pour effet d'induire en erreur l'auteur de l'acte attaqué, ni en quoi celui-ci aurait dû refuser de délivrer le permis sollicité. Selon elle, il ressort expressément de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a tenu compte des lacunes de la précédente demande de permis pour autoriser, en pleine connaissance de cause, le projet litigieux.

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué a analysé les travaux autorisés dès lors que la motivation de celui-ci, particulièrement longue et détaillée, laisse apparaître que tous les aspects du projet ont été appréhendés, à savoir son implantation, son gabarit, son orientation, son impact en termes d'ensoleillement et ses nuisances éventuelles.

A son estime, l'autorité a également examiné les changements apportés au projet non seulement par rapport à celui qui a fait l'objet d'un refus mais également par rapport à celui autorisé le 3 mai 2017.

Elle soutient que la motivation de l'acte attaqué démontre que son auteur s'est penché sur l'intégration du projet dans le cadre existant.

Elle considère que les requérants se bornent à opposer leur point de vue à l'appréciation du projet par l'autorité et ne reprochent pas à celle-ci d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation.

Quant à l'emprise au sol du projet par rapport à celle des habitations voisines, elle soutient que les éléments produits par les requérants ne sont pas suffisamment précis et qu'aucun plan n'est joint en vue de vérifier l'emprise au sol

des constructions voisines. Elle estime qu'en tout état de cause, la différence entre l'emprise au sol du projet, soit 304,31 m² sans la piscine, et celle de l'habitation des requérants, soit 293,30 m², est limitée et ne devait pas amener l'auteur de l'acte attaqué à refuser le permis sollicité. Elle précise qu'il est erroné de prétendre que l'emprise du projet ne serait pas moins importante que celle de l'habitation sise au n° 97 dès lors que cette dernière est de 317 m².

Selon elle, l'absence d'esquisse des principales solutions de substitution n'est pas de nature à vicier l'acte attaqué dès lors que vu le projet en cause (construction d'une maison en zone d'habitation, sans dérogation), aucune alternative ne devait être envisagée pour que son auteur puisse se prononcer en toute connaissance de cause.

De même, quant au niveau de référence, elle estime que les requérants ne produisent aucun élément probant tendant à soutenir leur thèse et à démontrer qu'il existe réellement une discordance entre les plans et la situation de fait ou que les habitations voisines ne sont pas correctement représentées sur les plans.

Elle soutient enfin que vu les plans modifiés, les photographies présentant le cadre existant, en ce compris les habitations voisines, et l'implantation de la nouvelle habitation, l'auteur de l'acte attaqué disposait de suffisamment d'éléments pour apprécier le projet. Elle considère dès lors que la correction des lacunes dénoncées, à les supposer établies, n'aurait pas eu pour effet de changer le sens de l'acte attaqué.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse soutient que les requérants n'apportent pas la preuve que l'autorité n'a pas statué en toute connaissance des faits. Elle se fonde à cet égard, d'une part, sur le procès-verbal de vérification d'implantation dressé le 21 mai 2018 et, d'autre part, sur les considérants de l'acte attaqué relatifs à l'exactitude des cotes du terrain et des constructions voisines existantes figurant sur les plans joints à la demande de permis.

D. Le mémoire en intervention

L'intervenant soulève une exception d'irrecevabilité du moyen en ce qu'il est pris de la violation de plusieurs dispositions du CWATUP dès lors qu'elles n'étaient plus en vigueur au jour de l'adoption de l'acte attaqué.

En ce qui concerne la superficie du terrain, il précise qu'il n'y a pas d'erreur dans le dossier de demande de permis puisque celui-ci renseigne à juste titre une superficie de 1.018m². Il relève que l'acte attaqué indique quant à lui que « le terrain en question présente une contenance approximative de 13 ares », de sorte qu'il s'agit d'une donnée approximative de la superficie du terrain qui est exempte d'erreur. Il ajoute qu'à supposer que ce passage constitue une erreur, *quod non*, l'auteur de l'acte attaqué n'en tire aucune conséquence, de sorte qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne doit être retenue dans le chef de celui-ci.

En ce qui concerne l'emprise au sol du projet, il note qu'il ressort du dossier de demande que l'emprise au sol de l'habitation prévue (sans la terrasse et la piscine) est de 304,31 m² et en conclut que, conformément à ce qu'indique l'auteur de l'acte attaqué, une telle emprise n'est pas plus importante que celle de l'habitation sise au n° 97 qui est de 317,60 m² selon les requérants.

En ce qui concerne l'absence d'une esquisse des principales solutions de substitution, l'intervenant se réfère à la jurisprudence du Conseil d'État selon laquelle un tel défaut doit être traité comme une lacune et ne peut donc pas entraîner l'annulation du permis s'il apparaît que l'auteur de cette décision a pu statuer en connaissance de cause. En l'occurrence, il relève, d'une part, que les requérants n'indiquent pas quelle alternative aurait dû être examinée de manière concrète et rappelle, d'autre part, que le projet a fait l'objet de nombreuses modifications et a été revu sur plusieurs points, notamment dans le but de réduire son impact visuel ainsi que la modification sensible du relief du sol, de sorte que l'autorité a tenu compte des différentes versions proposées du projet et a donc statué en parfaite connaissance de cause.

En ce qui concerne l'examen approfondi des niveaux de référence représentant la maison des requérants, l'intervenant indique que l'auteur de l'acte attaqué a pris sa décision tout en tenant compte du fait que le projet est plus élevé que la maison des requérants, ce qui est confirmé, selon lui, par le considérant de l'acte attaqué selon lequel le projet se situe à un niveau intermédiaire entre le niveau d'implantation des deux villas voisines.

À son estime, les requérants se contentent de relever un certain nombre de prétendues lacunes sans toutefois indiquer en quoi celles-ci ont empêché l'autorité d'apprécier adéquatement la demande.

En ce qui concerne le sentiment d'écrasement qu'évoquent les requérants, il se réfère au considérant de l'acte attaqué qui énonce les raisons pour lesquelles son auteur estime que le projet n'écrase pas les habitations voisines.

E. Le mémoire en réplique

Quant à l'exception d'irrecevabilité du moyen soulevée par la première partie adverse et l'intervenant, les requérants indiquent les dispositions du Code du développement territorial (CoDT) correspondant aux dispositions du CWATUP visées au moyen qui ne sont plus en vigueur. Ils soutiennent que le libellé de leur moyen unique – lequel se fonde également sur d'autres dispositions et principes de droit – contient une description suffisamment claire des différents principes et règles violés, et détaille la manière dont ces règles ont été transgressées dans l'acte attaqué.

En ce qui concerne l'emprise au sol du projet autorisé, ils rappellent que les informations et mesures qu'ils ont produites dans le cadre de leur requête étaient également à la disposition de la première partie adverse, soit notamment sur le site WalOnMap pour certaines et dans le dossier de demande de permis pour d'autres.

Ils soutiennent par ailleurs que les superficies des terrasses et de la piscine du projet autorisé doivent être comptabilisées dans l'emprise au sol dudit projet. Ils constatent qu'en conséquence, cette emprise est de 379,06 m². Sur la base d'un tableau comparant l'emprise au sol, la superficie de la parcelle et le taux d'emprise au sol du projet et des habitations voisines, ils soulignent que le projet autorisé se voit attribuer l'emprise au sol et le taux y relatif les plus importants.

En ce qui concerne l'absence d'esquisse des principales solutions de substitution, ils répliquent que l'examen de telles solutions était requis, peu importe que le projet autorisé consiste en la simple construction d'une maison en zone d'habitation sans aucun écart ou dérogation. Ils exposent les multiples solutions de substitution qui, à leur estime, auraient nécessairement dû être examinées et, plus particulièrement, celles où le gabarit du projet est revu à la baisse, l'étage à toiture plate est placé du côté du n° 97, la construction présente un gabarit de type « rez + 1 sous toiture à versants », et l'emprise au sol est alignée sur celle des parcelles voisines.

En ce qui concerne les courbes de niveau représentées sur les plans annexés au permis, ils indiquent que celles-ci constituent une extrapolation automatique générée par un logiciel sur la base des points relevés. Ils affirment qu'en règle, l'architecte se doit de réaliser cette extrapolation sur la base de points équitablement répartis et qu'en l'espèce il n'y a pas eu de répartition équitable des points relevés dès lors qu'aucun point n'a été relevé dans la zone de construction du projet litigieux. A leur estime, cette absence de répartition équitable des courbes de

niveau sur les plans entraîne des imprécisions significatives par rapport au niveau du terrain.

Ils soutiennent que le fait que la pente du terrain naturel a été exagérée sur les plans joints à la demande emporte également la conséquence suivante :

« - concernant les gabarits, même si la hauteur du projet litigieux a été réduite de 53 cm, à 5,77 m par rapport au niveau 0 du côté de la maison des requérants, de leur point de vue, la perception de hauteur est bien plus importante. En effet, comme indiqué ci-dessus, le terrain des requérants se situe +/- 60 cm sous le niveau 0 du projet. Ceci donne une hauteur depuis le terrain des requérants de 6,33 m.

La présence d'une fenêtre de cave au sein du projet litigieux, du côté de la maison des requérants, induit que les niveaux de terrain de ce côté seront environ 1,5 m sous le niveau 0. Ceci a pour effet que la hauteur totale du projet telle que perçue depuis la maison des requérants (entre le niveau des terrains et la somme de la façade) s'élèvera *in fine* à 7,27 m.

Toujours suivant le relevé du géomètre des requérants (pièce 29), la hauteur sous corniche de la maison des requérants, de ce côté, est de 3,09 m. Le rapport de hauteur sous corniche entre les deux constructions est donc de 235 %, en d'autres termes, la hauteur du projet litigieux sera de +135 % par rapport à la hauteur de façade des requérants ».

F. Le dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse soutient à titre principal que l'autorité n'était pas tenue de motiver sa décision par rapport à un avis du fonctionnaire délégué émis lors d'une précédente demande de permis et non dans le cadre de l'instruction de la demande ayant abouti à la délivrance de l'acte attaqué. Elle relève à cet égard que l'avis du fonctionnaire délégué donné au cours de l'instruction de la demande de permis est réputé favorable, dès lors qu'il est tardif, et que celui-ci a en outre pris la peine de préciser que cette nouvelle demande ne suscitait aucune remarque particulière de sa part au niveau urbanistique. A titre subsidiaire, elle considère que la motivation de l'acte attaqué est suffisante sur cette question.

G. Le dernier mémoire de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse fait valoir des arguments identiques.

H. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes considèrent que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué conserve sa pertinence dès lors que le projet autorisé par l'acte attaqué ne fait l'objet que de légères adaptations – étrangères à l'emprise au sol des constructions – par rapport au projet initial qui avait conduit à cette appréciation

défavorable. Elles produisent en outre un reportage photographique dont elles déduisent que le projet autorisé est bien démesuré, notamment en termes d'emprise au sol.

IV.2. Examen

A. Quant à la recevabilité du moyen

Les requérants invoquent, à l'appui de leur moyen, la violation des articles 1^{er}, 116, 284 et suivants du CWATUP. Ces dispositions ont été abrogées par l'article 2 du décret du 20 juillet 2016 « abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code de Développement territorial », entré en vigueur le 1^{er} juin 2017.

L'article D.IV.110, alinéa 1^{er}, du CoDT prévoit, à titre transitoire, ce qui suit :

« Les demandes de permis de bâtir, de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation, en ce compris celles qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25, dont le dépôt, attesté par un récépissé ou dont la réception de l'envoi, attestée par un accusé de réception postal ou assimilé est antérieur à une des modifications de la législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région wallonne, poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date du récépissé ou de l'accusé de réception de la demande ».

En l'espèce, un récépissé atteste du dépôt le 29 janvier 2018 de la demande de permis d'urbanisme ayant mené à l'adoption de l'acte attaqué, soit postérieurement à l'entrée en vigueur du CoDT. Ainsi, le moyen unique soulevé par les requérants invoque notamment la violation de dispositions qui n'existaient plus au moment de l'adoption de l'acte attaqué et qui ne s'appliquaient donc pas à l'instruction de la demande de permis d'urbanisme.

Le CoDT, en ses articles D.I.1, D.IV.26, § 1^{er}, D.IV.32 et suivants, et R.IV.26-1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et en son annexe 4, contient néanmoins des dispositions analogues aux articles 1^{er}, 116, 284 et suivants du CWATUP. En outre, le moyen unique contient des développements pris de la violation des dispositions relatives aux objectifs poursuivis par l'aménagement du territoire et l'urbanisme, à la complétude du dossier de demande de permis d'urbanisme et au contenu dudit dossier. Par conséquent, le moyen unique peut être considéré comme étant pris en substance de la violation du CoDT en ses articles et annexe précités.

B. Quant à l'absence de vérification des données reprises sur les plans joints à la demande

L'acte attaqué contient des considérations relatives à l'exactitude et à la fiabilité des plans de la situation existante joints à la demande de permis. Son auteur s'y exprime dans les termes suivants :

« [...] Considérant que le 31 août 2017, un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé par l'agent constatateur de la commune de Waterloo pour la modification substantielle du relief du sol (environ 1,50 m) en zone arrière du bâtiment et pour la construction d'un mur en "L" de béton d'une hauteur progressive allant jusqu'à 1 m 50, en retrait d'environ 60 cm de la limite mitoyenne de droite, et ce depuis la façade arrière jusqu'au fond de la parcelle; qu'il s'agissait de travaux entrepris de manière non conforme au permis d'urbanisme du 3 mai 2017, dans le cadre de l'aménagement futur de la zone de jardin arrière et de l'intégration d'une piscine à un niveau surplombant celui-ci;

Considérant que ce procès-verbal de constat d'infraction et l'ordre d'arrêt des travaux a placé ce chantier à l'arrêt au stade de la construction de la dalle et des murs du rez-de-chaussée de l'habitation;

Considérant par ailleurs que la prise de connaissance de cette situation a permis au Collège communal de se rendre compte que les plans dressés par l'architecte comportaient des erreurs, entre autres dans la représentation de la situation existante (niveau d'implantation des bâtiments voisins) et dans l'indication de différents repères de niveaux; que l'architecte avait en outre sous-estimé le dénivelé naturel du terrain, ce qui avait pour effet d'atténuer les remblais nécessaires en zone de jardin pour la mise en œuvre du projet; que si le chantier avait été poursuivi sur la base des cotes indiquées au permis, le bâtiment aurait été plus haut qu'évalué sur la base des visuels de l'architecte;

[...]

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme est introduite pour obtenir un nouveau permis d'urbanisme basé cette fois sur des plans comprenant des cotes exactes du terrain et des constructions voisines existantes et, dès lors, une représentation graphique fiable de la situation au sein de laquelle le projet vise à s'implanter;

[...] que la représentation du niveau d'implantation de l'autre voisin, le n° 77, est à présent correcte (ce qui n'était pas le cas du précédent dossier de demande de permis) en montrant que celui-ci est 62 cm plus bas que le n° 97 ».

Ce faisant, l'acte attaqué n'énonce pas que son auteur aurait, lui-même, procédé au relevé de la situation existante – et, plus particulièrement, des niveaux du terrain naturel et de l'habitation des requérants et de celle sise au numéro 97 du boulevard de la Cense, ainsi que des dimensions de ces dernières – avant d'admettre, sur cette base, l'exactitude et la fiabilité des plans y relatifs joints à la demande de permis. En ce qu'il soutient le contraire, le grief soulevé par les requérants manque en fait.

L'acte attaqué mentionne en réalité que les plans relatifs à la situation existante joints à la demande de permis sont considérés, par son auteur, comme étant corrects et fiables dès lors qu'ils ont été spécifiquement établis – par un géomètre – en vue de rectifier les erreurs contenues dans les plans joints à la précédente demande de permis et révélées lors d'un contrôle effectué le 31 août 2017.

Aucune critique n'est formulée par les requérants à l'égard de cette motivation particulière. Ceux-ci n'établissent dès lors pas que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant, sur cette base, que les plans joints à la demande de permis sont corrects et fiables malgré l'absence de vérification par ses soins des données qu'ils contiennent.

Il ne ressort, du reste, d'aucun élément du dossier administratif qu'un doute aurait existé quant à l'exactitude des données reprises sur les plans joints à la demande de permis et aurait, le cas échéant, justifié que l'auteur de l'acte attaqué procède à leur vérification préalable.

Enfin, en ce qu'il dénonce l'absence de vérification du niveau de référence de l'habitation des requérants et de l'implantation en planimétrie du projet autorisé par l'acte attaqué lors de la vérification d'implantation opérée le 21 mai 2018, le moyen est étranger à la légalité de l'acte attaqué.

Sur ces différents griefs, la première branche n'est pas fondée.

C. Quant aux erreurs contenues dans les plans joints à la demande

- *Le niveau du seuil de l'habitation des requérants*

Le dossier de la demande de permis d'urbanisme contient un plan établi par un géomètre le 18 septembre 2017 sur lequel figurent différents niveaux relevés à plusieurs endroits de la parcelle litigieuse et des parcelles voisines.

Le plan de l'implantation projetée, joint à la demande de permis, mentionne que le seuil avant de l'habitation des requérants se situe à un niveau de 99,33 mètres et que le seuil arrière de cette même habitation culmine à un niveau de 99,29 mètres.

L'on n'aperçoit pas – et les requérants n'établissent pas – en quoi ces données seraient remises en cause par la représentation de l'habitation de ceux-ci, sur le même plan de l'implantation projetée, entre deux courbes de niveau correspondant à une altitude de 99,20 mètres.

Par ailleurs, l'affirmation suivant laquelle l'habitation des requérants se situerait, eu égard au même plan de l'implantation projetée, à un niveau de 99,23 mètres va à l'encontre des données expresses qui y sont mentionnées.

Conformément aux données renseignées sur le plan de l'implantation projetée susvisé, le plan intitulé « Façade latérale gauche (4) – Profil en long » et le plan intitulé « Façade latérale gauche (2) », joints à la demande de permis, figurent l'habitation des requérants à un niveau de 99,33 mètres.

Les requérants se trompent en affirmant que ces plans figurent leur habitation dans le prolongement du niveau de la voirie dès lors que celle-ci y est représentée à un niveau de 100,00 mètres alors que leur habitation l'est au niveau précité de 99,33 mètres.

Le plan d'implantation joint au procès-verbal de vérification d'implantation établi le 21 mai 2018 – soit postérieurement à l'adoption de l'acte attaqué – indique que le seuil avant de l'habitation des requérants se situe à un niveau de 99,29 mètres et que le seuil arrière de cette même habitation culmine à un niveau de 99,30 mètres. A cet égard, l'indication – contenue dans le courriel adressé aux requérants par la première partie adverse le 13 juin 2018 – suivant laquelle « notre géomètre communal, Monsieur H., n'effectuera pas de mesurage pour le dossier PUCODT/2018/0017 au Boulevard de la Cense, 79 car il n'appartient pas à la commune de contrôler le niveau de référence de la maison de vos clients au n° 77 » ne s'apparente pas à une remise en cause des constatations opérées par le géomètre en charge de l'établissement du procès-verbal de vérification d'implantation susvisé.

Par ailleurs, il n'est pas établi, ni au demeurant soutenu par les requérants, que compte tenu de la différence entre les niveaux renseignés sur les plans joints à la demande de permis d'urbanisme litigieuse et ceux figurant sur le plan d'implantation joint au procès-verbal de vérification d'implantation établi le 21 mai 2018 – soit au plus 4 centimètres –, l'acte attaqué a été accordé en méconnaissance du niveau de leur habitation par son auteur.

Le plan dressé par un géomètre le 20 octobre 2018 et déposé par les requérants en annexe à leur mémoire en réplique ne précise pas, quant à lui, les niveaux des seuils avant et arrière de leur habitation. L'auteur dudit plan indique cependant dans son rapport que « Pour les niveaux, ceux-ci ont l'air comparables au plan, la seule différence importante est celle de 90 centimètres au niveau du deuxième faite de toiture à l'avant de la propriété qui est de +/- 104.700 alors que sur le plan il est noté à 105.61 ». Un tel plan ne permet pas non plus de conclure que

ceux produits avec le dossier de la demande de permis d'urbanisme litigieuse contiennent une erreur quant au niveau de l'habitation des requérants de nature à vicier l'appréciation formulée, sur cette base, par l'auteur de l'acte attaqué.

Partant, le grief n'est pas fondé.

- *La pente naturelle du terrain*

Le plan dressé par un géomètre le 20 octobre 2018 et produit par les requérants en annexe à leur mémoire en réplique permet de constater que les plans joints à la demande de permis d'urbanisme ne sont pas erronés quant à la pente du terrain naturel au droit de la limite entre la parcelle de ces derniers et celle visée par l'acte attaqué. En effet, ce plan montre que le terrain présente, à l'endroit précité, une pente descendante entre, d'une part, le coin droit de la limite de propriété côté voirie – figurant au niveau 99,839 – et, d'autre part, le fond du jardin – figurant au niveau 97,604 – d'approximativement 2,20 mètres.

Par ailleurs, compte tenu de la pente du terrain naturel au droit de la limite entre la parcelle des requérants et celle visée par l'acte attaqué, ainsi que du niveau et de l'implantation de l'habitation de ces derniers, le plan intitulé « Façade latérale gauche (4) – Profil en long » et celui intitulé « Façade latérale gauche (2) » figurent correctement cette habitation, là où elle est implantée – soit en recul de la voirie –, au-dessus du niveau du terrain.

Partant, le grief n'est pas fondé.

- *Le niveau du faîte de la toiture de l'habitation des requérants*

Le même plan dressé par un géomètre le 20 octobre 2018 et produit par les requérants en annexe à leur mémoire en réplique ne permet pas de constater que les plans joints à la demande de permis d'urbanisme litigieuse – et plus particulièrement, le plan intitulé « Façade latérale gauche (4) – Profils en long » et le plan intitulé « Façade latérale gauche (2) » – sont erronés quant au niveau du faîte du volume secondaire de droite depuis la voirie de leur habitation.

En effet, ces deux plans figurent les niveaux respectifs des faîtes des deux volumes secondaires de l'habitation des requérants. Ainsi, le niveau du faîte du

volume secondaire de gauche depuis la voirie est de 105,61 mètres, ce qui ne fait l'objet d'aucune contestation de la part des requérants.

Si le niveau du faîte du volume secondaire de droite depuis la voirie n'y est pas expressément renseigné, il y est bien figuré comme étant inférieur à celui du faîte du volume secondaire de gauche depuis la voirie, est déterminable à partir des mentions des niveaux du faîte du volume principal et des corniches des volumes secondaires et correspond aux constatations effectuées par l'auteur du plan produit par les requérants en annexe de leur mémoire en réplique.

Partant, le grief n'est pas fondé.

Dès lors que les requérants ne démontrent pas que les plans joints à la demande de permis comportent les erreurs qu'ils invoquent, la première branche du moyen n'est pas fondée à cet égard.

D. Quant à la perception de la situation et du projet par l'auteur de l'acte attaqué

- *La superficie du terrain litigieux*

L'acte attaqué contient un considérant relatif à la superficie de la parcelle litigieuse. Celui-ci énonce en effet que « le terrain en question présente une contenance approximative de 13 ares ». Il ressort néanmoins du dossier de la demande de permis d'urbanisme, et plus particulièrement du formulaire intitulé « Statistique des permis de bâtir », que ce terrain dispose d'une superficie de 1018,00 m². Cette donnée figure également au plan joint au procès-verbal de mesurage dressé le 3 mai 2001 et produit par les requérants.

Bien que l'auteur de l'acte attaqué ait commis une erreur de fait à propos de la superficie du terrain litigieux, cette erreur est restée sans incidence sur le contenu et le sens de la décision. En effet, la motivation de l'acte attaqué ne fait pas apparaître que son auteur s'est fondé sur une telle donnée dans le cadre de son appréciation des inconvénients liés à la construction projetée ou, plus généralement, de la conformité de cette dernière au bon aménagement des lieux.

Partant, les parties requérantes n'ont pas intérêt à ce grief.

- *Le niveau du seuil de l'habitation des requérants*

L'acte attaqué fait état des considérations suivantes en relation avec le niveau du seuil de l'habitation des requérants :

« [...] que le niveau du rez-de-chaussée est à présent placé 20 cm sous le niveau de référence repéré à la borne avant droite du terrain, soit à un niveau intermédiaire entre le niveau d'implantation des villas voisines;

[...]

Considérant que cette étude d'ensoleillement a été prise en considération par le Collège pour apprécier les incidences du projet en termes d'ombre portée puisqu'elle repose sur une méthodologie fiable; qu'il apparaît toutefois que les données utilisées sont erronées puisque cette étude utilise le plan d'implantation figurant dans la précédente demande de permis, lequel mentionnait effectivement des niveaux erronés s'agissant de la propriété sise au numéro 77; que le précédent plan figure cette habitation à un niveau - 0,87 cm par rapport au niveau de la borne de référence alors qu'il s'agit plutôt d'un niveau - 0,44 cm; qu'autrement dit, l'étude d'ensoleillement a été réalisée sur la base d'un niveau erroné de l'habitation voisine situé plus bas de 43 cm par rapport à la réalité; [...] ».

Dans la mesure où, eu égard aux plans joints à la demande de permis, l'habitation des requérants figure à une altitude de 99,33 mètres et où celle sise au numéro 97 du boulevard de la Cense culmine à une altitude de 99,95 mètres, l'auteur de l'acte attaqué ne commet aucune erreur d'appréciation lorsqu'il indique que le projet qu'il autorise, envisagé à une altitude de 99,80 mètres, se situe « à un niveau intermédiaire entre le niveau d'implantation des villas voisines ». Ledit projet se situe, en effet, entre les niveaux respectifs des habitations voisines.

Il ressort, en outre, des considérations de l'acte attaqué qui précèdent que son auteur n'ignorait pas que l'habitation des requérants se situe à un niveau inférieur à celui du projet autorisé. En ce qu'il soutient le contraire, le grief soulevé par les requérants manque en fait.

Enfin, la motivation de l'acte attaqué suivant laquelle « le précédent plan figure cette habitation à un niveau -0,87 cm par rapport au niveau de la borne de référence alors qu'il s'agit plutôt d'un niveau - 0,44 cm », ne témoigne pas de ce que son auteur avait une perception erronée du niveau auquel se situe l'habitation des requérants. En effet, la référence contenue dans l'acte attaqué à la « borne de référence » semble, en réalité, correspondre au niveau 0,00 de l'habitation projetée, soit au niveau de 99,80 mètres, et non pas au niveau de référence repéré à la borne avant droite du terrain, soit au niveau de 100,00 mètres, comme le soutiennent les requérants.

Au terme de l'extrait de l'acte attaqué précité, l'habitation des requérants est considérée comme étant située à un niveau de 99,36 mètres. S'il est vrai que, selon les plans joints à la demande de permis, l'habitation des requérants est

implantée à un niveau de 99,33 mètres, cette très légère approximation n'a, de toute évidence, pas eu la moindre influence sur le sens de l'acte attaqué.

Partant, le grief n'est pas fondé.

- *La pente naturelle du terrain*

L'acte attaqué énonce notamment que « tout comme les terrains voisins de ce côté de la voirie, il présente une pente d'environ 2 m 20 descendant depuis le niveau de la voirie vers le fond du jardin, avec des courbes de niveau plus ou moins parallèles à la voirie ». Compte tenu de l'examen des griefs qui précèdent, il y a lieu de conclure que cette affirmation n'est pas erronée.

Par ailleurs, contrairement à ce qu'énoncent les requérants, malgré cette pente naturelle du terrain, l'acte attaqué n'autorise pas un projet nécessitant, en zone de jardin, du côté de l'habitation de ces derniers, des remblais d'une hauteur de 1,20 mètres.

En effet, comme déjà relevé, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

« Considérant par ailleurs que la prise de connaissance de cette situation a permis au Collège communal de se rendre compte que les plans dressés par l'architecte comportaient des erreurs, entre autres dans la représentation de la situation existante (niveau d'implantation des bâtiments voisins) et dans l'indication de différents repères de niveaux; que l'architecte avait en outre sous-estimé le dénivelé naturel du terrain, ce qui avait pour effet d'atténuer les remblais nécessaires en zone de jardin pour la mise en œuvre du projet; que si le chantier avait été poursuivi sur la base des cotes indiquées au permis, le bâtiment aurait été plus haut qu'évalué sur la base des visuels de l'architecte;

[...]

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme est introduite pour obtenir un nouveau permis d'urbanisme basé cette fois sur des plans comprenant des cotes exactes du terrain et des constructions voisines existantes et, dès lors, une représentation graphique fiable de la situation au sein de laquelle le projet vise à s'implanter; qu'une réflexion a aussi été menée par le demandeur pour atténuer l'impact visuel du bâtiment pour les voisins et pour réduire les modifications de relief du sol dans la zone de jardin;

[...]

Considérant pour finir qu'en ce qui concerne les aménagements en zone de jardin, le demandeur propose un aménagement comprenant différents reliefs dans le but de réduire les remblais initialement envisagés au vu du permis précédemment délivré et d'atténuer la différence de profil avec les deux jardins voisins;

Considérant que ces aménagements ont également pour but de supprimer les terrassements à l'arrière de la piscine et du côté de la limite avec le n° 77 et ce, dans le but de retrouver le profil naturel de ce côté du terrain; que cela implique

qu'aucune margelle périphérique n'est réalisée autour de la piscine et qu'aucune terrasse n'est désormais envisagée entre cette piscine et la limite de gauche;

Considérant qu'un petit remblai engazonné est néanmoins réalisé à un pallier intermédiaire pour masquer en partie l'important soutènement latéral de la piscine et réduire l'escalier permettant de rejoindre le jardin depuis la maison; que ce "palier" reste cependant en retrait de 4 m par rapport à la limite parcellaire;

Considérant ainsi qu'aucun promontoire n'est plus à craindre par le voisin concerné (n° 77) et que le ruissellement naturel des eaux de pluie pourra retrouver en grande partie sa trajectoire d'origine; qu'une haie vive est enfin prévue pour séparer proprement les deux propriétés ».

Partant, le grief n'est pas fondé.

- *Le gabarit en hauteur du projet*

L'acte attaqué comporte la motivation suivante :

« Considérant que la seconde modification importante apportée au projet précédemment autorisé est la réduction de 53 cm de la hauteur cumulée du rez-de-chaussée et de l'étage; que cette modification résulte de l'abaissement du niveau de la dalle du rez-de-chaussée, en jouant sur la hauteur sous plafond de ces deux niveaux et sur la hauteur de l'acrotère; que la hauteur de façade a ainsi été ramenée à 5 m 57 alors qu'elle était auparavant de 6 m 40 par rapport au seuil d'entrée, soit une diminution substantielle de 83 cm par rapport au précédent projet;

Considérant que les coupes et profils d'implantation figurant sur les plans joints à la demande de permis montrent donc un bâtiment dont l'acrotère arrive à mi-hauteur du volume de toiture des deux maisons voisines, soit 1 m 60 sous le niveau de faite du n° 77 et 2 m 46 sous le niveau de faite du n° 97; que ce faisant le projet n'est pas excessif au regard du gabarit des constructions voisines et de sa configuration architecturale avec un toit plat;

[...]

Considérant que lors de l'instruction du permis précédent, le Collège communal s'était prononcé favorablement en appréciant la différence de gabarit entre les différents bâtiments sur la base d'un visuel erroné; qu'à présent, vu les modifications proposées pour réduire considérablement la hauteur du bâtiment, un même rapport de gabarit est atteint; que les coupes et profils en long montrent en effet un même rapport d'échelle entre les bâtiments que celui qui avait été initialement suggéré et un projet s'intégrant dès lors très correctement d'un point de vue volumétrique, sans écraser aucunement les deux villas voisines, contrairement au sentiment du voisin de gauche ayant introduit le recours en annulation;

Considérant que ces modifications du volume construit impliquent quelques petites adaptations au niveau de l'agencement intérieur; que la qualité des espaces de vie n'en est cependant pas affectée [...] ».

Il ressort de ces motifs que leur auteur avait une perception de la hauteur de la construction projetée et de son rapport avec les constructions voisines dont les requérants n'établissent pas le caractère inexact. Une telle motivation permet

également de se rendre compte que l'autorité avait bel et bien connaissance du caractère plat de la toiture de la construction projetée.

Ainsi, l'appréciation par l'auteur de l'acte attaqué de l'impact de la construction projetée sur l'habitation des requérants en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité et d'effet d'écrasement s'est fondée sur une perception exacte des données de la demande qui lui était soumise.

Partant, le grief n'est pas fondé.

- *L'emprise au sol et le taux d'emprise au sol du projet*

L'acte attaqué comporte les motifs suivants :

- « Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la précédente demande qui a abouti à l'octroi du permis d'urbanisme du 3 mai 2017, le Fonctionnaire délégué avait estimé que "l'emprise du projet sur la parcelle reste tout aussi importante dans la nouvelle version présentée ce qui ne permettra pas une intégration harmonieuse de la construction dans le cadre bâti environnant"; que cette appréciation doit désormais être écartée dès lors que le présent projet a été revu par rapport au précédent projet autorisé; que sa volumétrie a en effet été réduite et son niveau d'implantation a été diminué; qu'en outre, il y a lieu de relever que l'emprise au sol du projet n'est pas plus importante que celle de l'habitation sise au n° 97;

Considérant enfin que l'avis du Fonctionnaire délégué du 19 mars 2018 est libellé comme suit :

"(...) Par la présente, je vous informe que le délai des 35 jours imparti au Fonctionnaire délégué pour permettre son avis est écoulé; mon avis sur la demande dont question ci-dessus est donc réputé favorable.
Cette demande ne suscite par ailleurs aucune remarque particulière de ma part au niveau urbanistique.
Je rappelle que la date d'échéance pour la décision du collège Communal est le 17/04/2018. (...) ».

Par la réduction de la volumétrie du projet autorisé, il semble que l'auteur de l'acte attaqué fait spécifiquement référence à la réduction de la hauteur dudit projet qu'il considère comme étant, à côté de l'abaissement du niveau de la dalle du rez-de-chaussée, la « seconde modification importante apportée au projet précédemment autorisé ».

Il résulte de l'extrait précité que l'autorité a entendu, de manière expresse, s'écarter de l'appréciation défavorable portée par le fonctionnaire délégué quant à l'emprise au sol d'un précédent projet pour les raisons qu'elle exprime. Celles-ci doivent être exactes dès lors que l'emprise au sol de la construction projetée constitue de ce fait un motif ayant conduit l'autorité à délivrer le permis

sollicité. En d'autres termes, le seul fait que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué porte sur un projet antérieur n'implique pas que les motifs de l'acte attaqué relatifs à l'importance de l'emprise du projet actuel sur la parcelle concernée puissent être erronés en fait ou en droit.

Or, il y a lieu de constater que l'acte attaqué n'est pas régulièrement motivé en ce que son auteur justifie, par la révision du projet en ce qui concerne sa volumétrie et son niveau d'implantation, un écart par rapport à l'avis émis par le fonctionnaire délégué dans le cadre de l'instruction de la précédente demande qui a abouti à l'octroi du permis d'urbanisme du 3 mai 2017. En effet, ces deux modifications apportées au projet précédemment admis n'emportent guère de révision de l'emprise, sur la parcelle considérée, du projet tel qu'autorisé par l'acte attaqué. Le courrier adressé dans le cadre de l'instruction de la demande ayant abouti à l'adoption de l'acte attaqué par le fonctionnaire délégué en date du 19 mars 2018 – dont l'acte attaqué reproduit les termes – n'éclaire pas plus sur les raisons de ne pas suivre l'avis défavorable précédemment émis par l'intéressé. En réalité, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi son auteur est en mesure d'« écarter » – selon ses propres termes – l'appréciation défavorable émise par le fonctionnaire délégué lors de la précédente instruction administrative.

Par ailleurs, l'examen du dossier administratif ne permet pas de conclure, comme le fait l'auteur de l'acte attaqué – que « l'emprise au sol du projet n'est pas plus importante que celle de l'habitation sise au n° 97 ». Le dossier de la demande de permis, et plus particulièrement le formulaire intitulé « Statistique des permis de bâtir », mentionne que la superficie totale de la parcelle réellement construite du projet autorisé est de 379,06 m² – 304,31 m² pour l'habitation et 74,75 m² pour la terrasse et la piscine. Le plan de l'implantation projetée et le plan dressé par un géomètre le 18 septembre 2017, tous deux joints au dossier de la demande de permis, permettent de déterminer l'emprise au sol respective de l'habitation des requérants et de celle sise au numéro 97 du boulevard de la Cense. S'agissant spécifiquement de l'habitation sise au numéro 97 du boulevard de la Cense, les plans précités figurent une emprise inférieure à 300,00 m². En effet, tenant compte des données reprises expressément sur le plan dressé par un géomètre le 18 septembre 2017, l'emprise de l'habitation en question est de 247,52 m² ((7,99 m x 14,00 m) + (8,50 m x 15,96 m)). Elle est de 240,25 m² si l'on se base sur les mesures, remises à l'échelle, issues du plan de l'implantation projetée (en excluant les débordements de toiture). Il se déduit de ce qui précède qu'à supposer qu'il faille considérer que l'auteur de l'acte attaqué se soit référé à l'emprise au sol de l'habitation projetée seule, à l'exclusion donc de l'emprise respective de la terrasse et de la piscine, cette emprise est plus importante que celle de l'habitation sise au numéro 97 du boulevard de la Cense.

En conséquence, ce motif, qui a notamment permis à l'autorité d'apprécier favorablement l'intégration du projet au cadre bâti environnant, est erroné.

Dans leur mémoire en réplique, les requérants soutiennent encore que, compte tenu de l'importance du taux d'emprise au sol du projet par rapport à ceux qui caractérisent respectivement leur propriété et celle sise au numéro 97 du boulevard de la Cense, l'auteur de l'acte attaqué aurait dû refuser de délivrer le permis sollicité ou, à tout le moins, imposer un taux d'emprise au sol s'alignant sur ceux des constructions voisines. Ce grief nouveau, qui n'est pas d'ordre public, est tardif et, partant, irrecevable.

Dans la mesure qui précède, le grief est fondé.

E. Quant à l'absence de l'esquisse des principales solutions de substitution

Dans leur requête, les requérants se contentent, en regard du point qu'ils développent à propos de l'emprise au sol du projet, de mentionner que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas exigé la production d'une notice contentant les esquisses des principales solutions de substitution et de reproduire le considérant de l'acte attaqué suivant lequel « l'absence de telles esquisses est compensée par les différentes considérations développées dans le cadre de l'appréciation des deux précédents projets et la présence au dossier d'une série de documents, plans et photos ».

Les requérants n'exposent ainsi pas, dans leur requête, comment, concrètement, l'absence d'esquisse des principales solutions de substitution a pu vicier l'appréciation émise par l'auteur de l'acte attaqué.

Ce n'est que dans leur mémoire en réplique qu'ils énoncent les raisons pour lesquelles la production d'une notice contenant les esquisses des principales solutions de substitution était nécessaire et qu'ils identifient les principales solutions de substitution qu'il y aurait eu lieu, selon eux, d'examiner. De tels éléments devaient être exposés, fût-ce de manière synthétique, dès la requête dès lors que ces griefs ne relèvent pas de l'ordre public.

Partant, le grief est partiellement irrecevable et non fondé pour le surplus.

En conclusion, la première branche du moyen est fondée en tant que les parties requérantes critiquent la motivation de l'acte attaqué relative à l'emprise au sol du projet litigieux.

V. Autres branches

Les autres branches du moyen, si elles étaient fondées, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure et dépens

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

La demande d'indemnité réparatrice des parties requérantes a été formée dans le cadre du mémoire en réplique. Conformément à l'article 25/3, § 1^{er}, alinéa 2, du règlement général de procédure, l'examen de cette demande – et partant son instruction – est tenu en suspens jusqu'au prononcé du présent arrêt. En conséquence, il y a lieu de réserver les dépens relatifs à cette procédure.

Les dépens relatifs à la procédure en annulation comprennent le droit de rôle de 150 euros de la partie intervenante, le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue.

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

Article 1^{er}

Est annulée la délibération du 4 avril 2018 par laquelle le collège communal de Waterloo délivre à Mark Beyret et Nathalie Grugnale un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une villa unifamiliale sur un bien sis boulevard de la Cense 79 à Waterloo.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge des deux parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties adverses à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens liés à la procédure en annulation, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Les dépens relatifs à la demande d'indemnité réparatrice sont réservés.

Article 3.

La contribution de 20 euros indûment perçue sera remboursée aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 22 juin 2021 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux