

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 251.738 du 4 octobre 2021

A. 227.746/XIII-8605

En cause :

MARTOU Etienne,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

l'association sans but lucratif LIANTIS GROUP,
ayant élu domicile chez
M^{es} Bart MARTEL et
Marie RUYS, avocats,
avenue Louise 99
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 29 mars 2019, Etienne Martou demande l'annulation de la décision du 26 octobre 2018 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à l'association sans but lucratif (ASBL) Algemeen Dienstbetoen voor Middenstand en Bedrijven (A.D.M.B.), devenue « Liantis Group », un permis d'urbanisme pour modifier la façade avant, agrandir le parking et installer une enseigne sur un bien sis rue de Champles n° 70 à Bierges.

II. Procédure

Par la même requête du 29 mars 2019, la partie requérante a demandé la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Par une requête introduite le 18 avril 2019, l'ASBL Liantis Group a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 245.211 du 19 juillet 2019 a accueilli la requête en intervention introduite par l'ASBL Liantis Group, suspendu l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens.

Un arrêt n° 248.894 du 12 novembre 2020 a rejeté l'exception d'irrecevabilité, rouvert les débats, chargé le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction, et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

M. Constantin Nikis, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire, la partie adverse a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 28 juillet 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 septembre 2021.

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

M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Charlotte Mathieu *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Mathieu Lombaert *loco* M^{es} Bart Martel et Marie Ruys, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin Nikis, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 245.211 du 19 juillet 2019. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Troisième moyen

IV.1. Thèses des parties

A. Le requérant

Le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles D.I.1, D.II.24 et R.IV.1-1, alinéa 4, 3°, du Code du développement territorial (CoDT), des articles D.50 et D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, il estime que l'autorité compétente n'appréhende pas, dans l'acte attaqué, l'admissibilité du projet au regard de l'affectation résidentielle avoisinante. Il soutient que l'admissibilité d'une telle implantation, en pleine zone de cours et jardins, entre deux propriétés voisines à caractère résidentiel, dont les terrasses et jardins bordent immédiatement le jardin de l'immeuble d'implantation transformé en parking, est constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il développe les éléments suivants :

- le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur qui, bien que principalement destinée à la résidence, est une zone multifonctionnelle. Néanmoins, les activités et installations autres que résidentielles, limitativement énumérées, ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à deux conditions cumulatives : d'une part, ces activités et installations ne peuvent pas mettre en péril la destination principale, résidentielle, de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes dans le voisinage. Ainsi, tandis que la première restriction s'opère *in abstracto*, la seconde requiert quant à elle une appréciation *in concreto*;

- dans le cas d'espèce, le fonctionnaire délégué ne relève pas que le bien concerné est situé en zone d'habitat au plan de secteur, et en ce qui concerne l'implantation d'une zone de parking en zone de cours et jardins, il estime que « l'affectation existant déjà, il est légitime d'octroyer les aménagements accessoires nécessaires », sans s'interroger sur l'absence de mise en péril de la destination résidentielle et sur la compatibilité du parking arrière avec le voisinage;
- l'examen d'une absence de mise en péril de la destination résidentielle était d'autant plus nécessaire dans le cas d'espèce que le quartier d'implantation, situé à l'ouest du zoning Nord de Wavre, subit une pression constante des activités commerciales et de services. En effet, sur un petit tronçon de 200 mètres de long que constitue la rue de Champles, au nord-est de la chaussée des Collines, de nombreuses activités économiques se sont implantées en lieu et place de l'habitat résidentiel. Ainsi, la maison d'habitation du requérant est entourée par le siège d'exploitation de l'ASBL A.D.M.B., faisant de l'accompagnement pour indépendants, et par une société d'administration d'immeubles et de syndicat d'immeubles (SPRL Couet & associés). En face de son immeuble, se situent au n^{os} 61-63 un centre d'exploitation et un atelier de confection de la société Max Mara, avec un parking important aménagé sur le côté. A la gauche de cette exploitation, au n° 57A, est localisé un entrepôt de marchandises. Et à la gauche de cet entrepôt, au n° 55, se situent la société Multiservices Smolders, l'agence immobilière Wauters au n° 54, le restaurant Téro au n° 56-58, ...
- la condition de la compatibilité avec le voisinage impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas de la construction projetée en tant que telle, mais bien de l'activité qu'abritera la construction. La motivation du permis attaqué n'appréhende pas la compatibilité du parking projeté en zone de cours et jardins pour 21 emplacements, sachant que ce parking s'étend sur 35 mètres de profondeur (et 17 mètres de largeur) à 1,45 mètre de la limite mitoyenne avec sa propriété, la terrasse et le jardin arrière de celle-ci;
- la présence de nombreuses installations non résidentielles ou d'une activité non résidentielle déjà existante sur la parcelle d'implantation ne justifie pas en soi une aggravation de la situation sans considération pour les maisons voisines situées en zone. Le motif déterminant de l'« affectation existant déjà » est dès lors manifestement insuffisant;
- l'implantation du parking projeté de 21 emplacements s'effectue en pleine zone de cours et jardins, destinée à l'« agrément » des habitations. Il se situera entre les jardins et terrasses des deux propriétés voisines à caractère résidentiel, et bordera

immédiatement ces jardins, terrasses et piscine, avec les conséquences en termes de bruit, de pollution sonore, de pollution visuelle, de pollution atmosphérique et de perte d'intimité. L'admissibilité d'une telle implantation est constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans une seconde branche, il considère que la motivation de l'acte attaqué n'appréhende pas les incidences du projet sur l'environnement et ne comporte pas de justification spécifique conformément aux articles D.50 et D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

Il développe les éléments suivants :

- l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement prévoit que les décisions prononcées sur les demandes d'autorisation sont motivées au regard des incidences que le projet pourrait avoir sur l'environnement et des objectifs particuliers de l'évaluation, ce qui s'ajoute à l'obligation générale inscrite dans la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;
- il en résulte, notamment, que la décision statuant sur une demande de permis d'urbanisme doit prendre en compte tous les impacts du projet en relation avec les objectifs de l'évaluation des incidences sur l'environnement, y compris sur l'homme. La motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent doivent permettre de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage;
- dès lors, l'intégration du projet au bâti existant et son impact sur les propriétés voisines, dont celle du requérant, auraient déjà dû être examinés dans la notice d'évaluation et trouver écho dans les motifs de la décision en cause. En l'espèce, l'autorité compétente n'a pas examiné de manière systématique les différents critères d'appréciation énoncés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement ni appréhendé les objectifs définis à l'article D.50. Elle ne prend pas en considération les éléments de l'environnement sur lequel le projet pourrait avoir une incidence, telles les nuisances pour le voisinage notamment en termes de pollution sonore, de pollution visuelle, de pollution atmosphérique et de perte d'intimité. La motivation est dès lors lacunaire au regard des articles D.50, D.64 et D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

Dans son mémoire en réplique, il se réfère à l'arrêt 245.211 du 19 juillet 2019 qui a jugé que ce moyen était sérieux.

B. La partie adverse

Sur la première branche du moyen, la partie adverse affirme avoir analysé le projet au regard de sa compatibilité avec le voisinage ainsi que de la destination principale de la zone dans laquelle il s'implante. Elle rappelle que « la motivation du permis doit être proportionnelle [aux] éléments de fait en ce qui concerne l'autorisation d'une activité non résidentielle en zone d'habitat ». Elle constate qu'en l'espèce, l'affectation de bureau est déjà présente en manière telle qu'elle a pu considérer que « l'affectation existant déjà, il est légitime d'octroyer les aménagements accessoires nécessaires ».

Elle expose que l'auteur de l'acte attaqué s'est également intéressé à la compatibilité du projet avec le voisinage et au regard de la destination principale de la zone par différents biais :

- en ce qui concerne les enseignes, le fonctionnaire délégué remarque qu'« il n'apparaît pas opportun de réaliser de tels dispositifs rétro-éclairés pour une fonction de bureau dans un quartier d'habitat »;
- en ce qui concerne le parking, l'acte attaqué dispose qu'il y a lieu de préserver « le caractère vert de ce parking situé en zone de cours et jardins; que les emplacements devront être réalisés en dalle gazon »;
- « l'agrandissement de la zone parking à l'arrière est motivé par l'insuffisance du stationnement actuel dans la zone de recul »;
- l'implantation de végétations et d'une haie, visant à limiter l'impact visuel du projet, est prise en compte par l'auteur de l'acte attaqué, notamment au travers des conditions qu'il impose; ainsi, le bénéficiaire du permis devra « réaliser l'ensemble des plantations projetées (y compris dans la zone de recul) au moyen d'essences régionales et dans un délai de six mois à dater de la fin des travaux ».

La partie adverse soutient que, tel qu'il ressort des considérants de l'acte attaqué, l'octroi du permis pour la réalisation du parking projeté, dans les conditions imposées par l'autorité et prévue par le dossier de demande, ne peut constituer une erreur manifeste d'appréciation :

- la zone d'habitat en général permet l'implantation d'activités non résidentielles, à l'instar d'un parking;
- l'auteur de l'acte attaqué a encadré la réalisation du parking de conditions atténuant ses éventuelles incidences : le parking devra être réalisé en dalles gazon, préservant le caractère vert de la zone de cours et jardins;

- l'impact visuel du parking en projet sera réduit par la plantation d'une haie dans les six mois de la fin des travaux.

Sur la seconde branche du moyen, elle rappelle que la motivation imposée par l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement « doit être proportionnée à la nature du projet en question ».

Elle estime qu'en l'espèce, l'acte attaqué est motivé au regard des incidences du projet sur l'environnement par les éléments précités.

Elle conclut que la motivation de l'acte attaqué est adéquate.

C. La partie intervenante

Sur la première branche, la partie intervenante entend démontrer que l'admissibilité du projet litigieux n'est pas constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation et que la partie adverse a procédé à son examen au regard de l'affectation résidentielle avoisinante et en particulier de son implantation en zone de cours et jardins : la motivation de l'acte attaqué fait état de considérations tant urbanistiques, esthétiques qu'environnementales qui montrent *in concreto* les raisons pour lesquelles la partie adverse a jugé le projet litigieux compatible avec la zone d'habitat dans laquelle il est projeté de l'installer.

Elle souligne tout d'abord que le projet litigieux respecte la condition de ne pas mettre en péril la destination principale de la zone, qu'il n'est critiqué qu'en ce qu'il projette la création d'un parking dans un jardin, lequel sera d'une dimension de 26 mètres x 16 mètres (et non sur 35 mètres et 17 mètres comme le prétend le requérant), soit moins de la moitié de la surface totale du jardin présent sur la parcelle.

Selon elle, le fait que d'autres activités commerciales et de services soient d'ores et déjà implantées dans le quartier n'énervé pas ce constat, cette première condition s'appréciant « sans égard aux caractéristiques des constructions et activités existantes dans le voisinage ». Elle en conclut que l'autorité délivrante n'a donc pas commis une erreur manifeste d'appréciation en octroyant le permis attaqué.

Elle soutient ensuite que le projet litigieux respecte la condition de compatibilité du projet avec le voisinage.

Elle expose qu'il ressort de la jurisprudence du Conseil d'État que la gêne occasionnée par une situation non résidentielle ne peut signifier *ipso facto* une incompatibilité avec le voisinage et que l'appréciation de cette condition relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'autorité délivrante, de sorte que seule une éventuelle erreur manifeste d'appréciation pourrait être sanctionnée.

Elle estime qu'en l'espèce, le projet litigieux est d'une portée limitée, que sa mise en place est en particulier motivée par la nécessité de remédier à la dangerosité d'avoir un certain nombre de véhicules garés en long de voirie et a donc un impact positif pour l'intérêt public et l'environnement. Elle soutient que tout impact éventuel par rapport au voisinage est fortement limité par la taille limitée du parking par rapport à la parcelle, et par la mise en place d'une haie ayant vocation à garantir l'absence d'impact sonore et visuel et l'absence d'une perte d'intimité. Elle rappelle que le permis est de plus octroyé sous de nombreuses conditions, dont l'installation de dalles gazon et la plantation d'un arbre en plus d'une haie.

Elle affirme que les caractéristiques du projet et les conditions qui sont assorties au permis démontrent que le projet est compatible avec le bon aménagement des lieux, de sorte que le fonctionnaire délégué n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis attaqué.

Elle relève ensuite les motifs suivants de l'acte attaqué :

- « l'agrandissement de la zone parking à l'arrière est motivée par l'insuffisance du stationnement actuel dans la zone de recul; qu'il en découle du stationnement le long de la voirie, créant une situation dangereuse »;
- « il y a lieu de préserver au maximum la perméabilité et le caractère vert de ce parking situé en zone de cours et jardins; que les emplacements devront être réalisés en dalle gazon »;
- « que la plantation d'un arbre ainsi que d'une haie le long de la chaussée des Collines permettrait de compenser cette minéralisation en zone arrière »;
- « il n'apparaît pas opportun de réaliser de tels dispositifs rétro-éclairés pour une fonction de bureaux dans un quartier d'habitat »;
- « qu'il n'y a aucun motif permettant de justifier la création d'enseignes ou de publicités le long de cette voirie régionale, si ce n'est pour des activités se développant le long de celle-ci et qui y ont leur accès principal; que cela ne peut que participer à une surenchère visuelle ».

Elle en conclut que l'autorité a effectivement examiné l'impact du projet dans la zone d'habitat ainsi que sa compatibilité en l'espèce avec le voisinage et a exposé en droit comme en fait les raisons qui l'ont conduite à considérer que les

installations étaient compatibles avec la fonction d'habitat et le voisinage de la zone dans laquelle elles sont implantées, conformément à l'article D.II.24 du CoDT.

Elle affirme que le requérant ne démontre pas concrètement en quoi l'implantation du projet serait incompatible avec cette zone.

En ce qui concerne la seconde branche, elle rappelle que, selon l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, la décision d'octroi ou de refus du permis doit être motivée entre autres sur la base des incidences sur l'environnement, mais aussi au regard des objectifs précisés à l'article D.50 du même Code et que l'autorité doit ainsi apprécier les incidences du projet en prenant en considération l'éventuelle étude d'incidences, les résultats des consultations et tout autre élément d'information qu'elle estime utile. Cette motivation doit, cependant, être proportionnée à la nature du projet en question.

Citant les motifs de l'acte attaqué, elle soutient que son auteur fait explicitement référence à la notice d'évaluation des incidences jointe à la demande de permis, que celle-ci est complète et suffisante au regard de l'objet limité du permis attaqué et analyse l'impact éventuel du projet sur le voisinage. Elle en déduit que l'acte attaqué, en se référant à la notice d'évaluation des incidences, démontre explicitement que le projet litigieux a fait l'objet d'une analyse complète identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment au regard de ces éléments. Elle conclut que l'autorité a ainsi pu raisonnablement décider, conformément à l'article D.64 du Code précité, qu'un permis d'urbanisme pouvait être octroyé.

Elle ajoute, citant d'autres motifs de l'acte, que le fonctionnaire délégué a apprécié l'existence éventuelle d'un impact du projet sur le voisinage et a en conséquence jugé utile de soumettre le permis attaqué à plusieurs conditions, telles que l'usage des dalles gazon, l'absence de système de rétro-éclairage pour les enseignes, la plantation d'arbres et de haies, tout en refusant la mise en place d'un totem.

Elle conclut que la motivation est adéquate et suffisante au regard des articles D.50, D.64 et D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

IV.2. Examen

L'arrêt n° 245.211 du 19 juillet 2019 a considéré que le moyen était sérieux au terme de l'analyse suivante :

« Sur la première branche

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez arrêté le 28 mars 1979.

L'article D.II.24 du CoDT est rédigé comme suit :

“ La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics”.

Bien que principalement destinée à la résidence, la zone d'habitat est une zone multifonctionnelle. Les activités et installations autres que résidentielles sont cependant limitativement énumérées et ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à deux conditions cumulatives : d'une part, elles ne peuvent pas mettre en péril la destination principale - résidentielle - de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage. Ainsi, tandis que la première restriction s'opère *in abstracto*, la seconde requiert quant à elle une appréciation *in concreto* au vu non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité non résidentielle qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

“ [...]”

Considérant que le projet porte sur trois points :

- Modifications des châssis;
- Création d'une zone de parking à l'arrière;
- Pose et modifications des enseignes/totems;

Considérant que les châssis présentent actuellement une teinte turquoise; que le projet prévoit de les remplacer par une teinte noire; que cette teinte noire est particulièrement dure et tranchée; qu'une teinte gris foncé serait plus apte à s'intégrer;

Considérant par ailleurs que les vitrages existants sont réfléchissants (effet miroir); qu'il y aura lieu de poser des verres translucides et non réfléchissants;

Considérant que l'agrandissement de la zone parking à l'arrière est motivé par l'insuffisance du stationnement actuel dans la zone de recul; qu'il en découle du stationnement le long de la voirie, créant une situation dangereuse; que l'affectation existant déjà, il est légitime d'octroyer les aménagements accessoires nécessaires;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de préserver au maximum la perméabilité et le caractère vert de ce parking situé en zone de cours et jardins; que les emplacements devront être réalisés en dalle gazon; que la plantation d'un arbre ainsi que d'une haie le long de la chaussée des Collines permettrait de compenser cette minéralisation en zone arrière;

Considérant qu'une zone vélos couverte est également projetée, mais qu'aucune élévation n'est jointe à ce sujet; qu'il convient bien d'encourager

les modes doux en réalisant cet abri couvert et en y créant une possibilité de rechargement pour les vélos électriques;

Considérant que l'aménagement de ce parking arrière permet de récupérer de l'espace dans la zone de recul; que le projet en profite pour la réaménager en y implantant des plantations et en créant une nouvelle entrée en façade avant (entrée actuelle sur le pignon); que cette entrée se devra d'être accessible aux PMR (pas de marche);

Considérant enfin que la demande prévoit de remplacer les deux enseignes en façade par des enseignes lumineuses rétro-éclairées; qu'il n'apparaît pas opportun de réaliser de tels dispositifs rétro-éclairés pour une fonction de bureaux dans un quartier d'habitat;

Considérant qu'un totem est prévu le long de la chaussée des Collines; que l'avis du SPW DGO1, n'a pas été sollicité à ce sujet; qu'il n'y a aucun motif permettant de justifier la création d'enseignes ou de publicités le long de cette voirie régionale, si ce n'est pour des activités se développant le long de celle-ci et qui y ont leur accès principal; que cela ne peut que participer d'une surenchère visuelle;

[...].

Il ressort de cette motivation qu'en ce qui concerne le projet de parking arrière, l'auteur de l'acte attaqué l'estime justifié au motif que "l'affectation existant déjà, il est légitime d'octroyer les aménagements nécessaires", soit un agrandissement de la zone de parking se trouvant jusque là principalement située en façade avant, dès lors que celle-ci est jugée insuffisante et implique un stationnement le long de la voirie, considéré comme dangereux. Il impose ensuite de réaliser les 21 emplacements prévus en dalles gazon "pour préserver au maximum la perméabilité et le caractère vert de ce parking situé en zone de cours et jardins" et la plantation d'un arbre et d'une haie le long de la chaussée des Collines pour "compenser cette minéralisation en zone arrière".

Ces motifs n'expliquent pas en quoi les aménagements projetés sont, *in concreto*, compatibles avec le voisinage. Ils ne démontrent pas que la partie adverse a examiné les nuisances effectives que le projet de parking arrière de 21 emplacements pourrait engendrer. Si l'activité est déjà existante et partant, son affectation non résidentielle également, cela ne dispense pas pour autant le fonctionnaire délégué d'examiner si les nouveaux aménagements prévus répondent aux conditions de l'article D.II.24 du CoDT, précitées. Les considérations relatives à la nécessité d'agrandir le parking existant, à celle de préserver la perméabilité et le caractère vert de celui projeté, et enfin aux plantations à prévoir, ne révèlent pas que l'autorité a eu égard à la compatibilité de cet aspect du projet avec les propriétés voisines, alors qu'elle autorise en zone de cours et jardins, soit dans une aire traditionnellement réservée au repos et à l'agrément, un parking de 21 emplacements et donc de dimensions importantes.

Par conséquent, *prima facie*, la première branche du moyen est sérieuse.

Sur la seconde branche

Il est admis que la motivation imposée par l'article D.64 du Code de l'environnement relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code, est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe au début de la procédure. Cette motivation constitue une formalité substantielle. Elle doit être proportionnée à la nature du projet en question. Il faut

notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage.

Ainsi qu'il ressort de l'examen de la première branche, la motivation de l'acte attaqué et les conditions fixées ne permettent pas de s'assurer en l'espèce que le fonctionnaire délégué a effectivement vérifié que les nuisances provoquées par l'implantation du parking de 21 emplacements dans la zone de cours et jardins, en bordure immédiate de plusieurs propriétés unifamiliales, restaient dans des limites acceptables pour celles-ci.

Prima facie, la seconde branche du moyen est sérieuse ».

La procédure en annulation n'ayant pas révélé d'élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension, il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé par l'arrêt n° 245.211 du 19 juillet 2019.

Il s'ensuit que le troisième moyen est fondé.

V. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 26 octobre 2018 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à l'ASBL Algemeen Dienstbetoon voor Middenstand en Bedrijven, devenue « Liantis Group », un permis d'urbanisme pour modifier la façade avant, agrandir le parking et installer une enseigne sur un bien sis rue de Champles n° 70 à Bierges.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 4 octobre 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