CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 253.776 du 17 mai 2022

A. 228.169/XIII-8663

En cause : **la commune de La Hulpe**, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es Frédéric VAN DEN BOSCH
et Luca CECI, avocats,
rue du Panier vert 70
1400 Nivelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **VAN BRÉE** Sébastien,
2. **DARBINYAN** Mina,
3. **la société privée à responsabilité limitée VAN BRÉE-DARBINYAN**,

ayant toutes élu domicile chez
M^e Lionel-Albert BAUM, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 mai 2019, la commune de La Hulpe demande l'annulation de l'arrêté du 25 mars 2019 par lequel le ministre de la Région wallonne chargé de l'Aménagement du territoire délivre sur recours aux parties intervenantes un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation familiale comprenant une partie professionnelle (deux cabinets médicaux-dentistes) sur un bien situé à La Hulpe, chemin des Garmilles.

II. Procédure

Par une requête introduite le 4 juillet 2019, Sébastien Van Brée, Mina Darbinyan et la société privée à responsabilité limitée Van Brée-Darbinyan ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 17 juillet 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, 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 requérante et intervenantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 5 avril 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 mai 2022.

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

M^e^ Luca Ceci, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Aurélie Vandenberghe, *loco* M^e^ Lionel-Albert Baum, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint, 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 ont été exposés comme suit dans l'arrêt n° 245.510 du 24 septembre 2019 :

« 1. Le 7 juin 2018, les parties intervenantes introduisent une demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte. Elles précisent exercer la profession de dentiste et souhaitent construire un bâtiment leur permettant de pratiquer leur activité à proximité immédiate de leur immeuble.

La demande de permis précise qu'au plan de secteur, la parcelle est inscrite en zone d'habitat (50 m. depuis la voirie) et en zone d'aménagement communal concerté en fond de parcelle.

Le bien est également concerné par le guide communal d'urbanisme de La Hulpe, le règlement général sur les bâtisses en site rural, le schéma de développement communal de La Hulpe et, un schéma d'orientation locale.

2. Le 15 juin 2018, le collège communal de La Hulpe déclare le dossier incomplet.

Le 21 juin 2018, la commune de La Hulpe adresse aux demandeurs en permis le relevé des pièces manquantes.

3. Le 28 juin 2018, suite au dépôt des pièces manquantes, la commune de La Hulpe établit le récépissé de celles-ci et, le 17 juillet, le collège communal établit le récépissé d'un dossier complet.

4. Le 19 juillet 2018, la C.C.A.T.M. émet un avis favorable au projet.

5. Le 23 juillet 2018, le collège communal édite l'avis d'annonce de projet.

Il y est précisé ce qui suit, quant à la situation urbanistique :

" - Plan de secteur : zone d'habitat;
- Schéma de structure communal ayant acquis valeur de Schéma de développement communal : zone de parc résidentiel à caractère villageois de Gaillemarde;
- Règlement communal d'urbanisme ayant acquis valeur de Guide communal d'urbanisme : aire du hameau de Gaillemarde.

Écarts par rapport aux prescriptions du RCU [règlement communal d'urbanisme] ayant acquis valeur de GCU [guide communal d'urbanisme] :
- Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire parcellaire latérale avec un volume secondaire ou annexe implanté sur l'alignement; adossé à un de ses pignons) n'est pas implanté sur l'alignement ou sur une limite;
- Les volumes à construire ne respectent pas le caractère simple et compact des bâtiments traditionnels;
- La surface au sol des volumes secondaires est supérieure à 40 m²;
- Le nombre de volumes secondaires supérieur à 1;
- La présence d'une toiture plate;
- Le matériau de parement : partiellement bardage bois;
- La dominante horizontale de certaines baies .

6. Le 31 juillet 2018, VIVAQUA émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

7. À une date non précisée, le collège communal de La Hulpe établit le certificat d'affichage et constate que 18 réclamations ont été introduites.

8. Le 21 septembre 2018, le collège communal décide de solliciter des demandeurs l'introduction de plans modifiés accompagnés d'une note de motivation et d'un complément corollaire de notice d'incidences afin de tenir compte des remarques introduites pendant l'enquête publique.

9. Le 10 octobre 2018, les demandeurs de permis déposent les plans modifiés, une notice d'évaluation des incidences et une note justificative.

Le 12 octobre 2018, le collège communal établit l'accusé de réception des pièces nouvelles.

10. Le 26 octobre 2018, le collège communal refuse le permis d'urbanisme.

11. Le 4 décembre 2018, le fonctionnaire délégué adresse à la commune un avis défavorable sur le projet présenté.

12. Le 7 décembre 2018, le collège communal prend acte de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

13. Le 14 décembre 2018, les parties intervenantes introduisent un recours en réformation auprès du Gouvernement wallon.

14. Le 4 janvier 2019, la Direction juridique, des Recours et du Contentieux accuse réception du recours.

15. Le 25 janvier 2019, la Direction juridique, des Recours et du Contentieux notifie aux demandeurs en recours, à leur conseil, au collège communal de La Hulpe et au fonctionnaire délégué la première analyse.

16. Le 6 février 2019, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur la demande.

17. Le 26 février 2019, la Direction juridique, des Recours et du Contentieux adresse au Ministre une note avec un projet d'arrêté de refus du permis.

18. Le 25 mars 2019, le Ministre délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué ».

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Les parties intervenantes

Les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité pour défaut d'intérêt dans le chef de la partie requérante.

Elles expliquent n'avoir eu de cesse de discuter de leur projet avec la commune requérante et n'avoir pas manqué de l'associer à son élaboration, le faisant ensuite évoluer en fonction des observations émises.

Elles estiment que la décision du collège communal du 13 avril 2018 constitue un avis préalable favorable avec trois remarques et que celles-ci ont été levées et ne sont plus critiquées.

Elles en déduisent que la commune requérante opère dès lors un revirement d'attitude et n'indique pas en quoi l'acte attaqué aurait un impact ou compromettrait sa politique d'aménagement du territoire.

Elles constatent que la décision de la commune d'ester devant le Conseil d'État vise surtout les réclamations, ainsi qu'un courriel d'un riverain, et estiment que la partie requérante utilise le présent recours pour faire plaisir à ses électeurs et non pas pour défendre sa politique du bon aménagement du territoire.

Elles y voient un détournement de pouvoir ou, à tout le moins, un excès de pouvoir et en concluent que le recours doit être déclaré irrecevable.

Dans leur dernier mémoire, elles ajoutent que les réunions préalables et les discussions avec une commune ne servent pas à grand-chose si celle-ci peut toujours revenir sur sa décision sans s'en expliquer. Elles rappellent que si une autorité peut toujours changer d'avis, elle se doit d'exposer clairement ses motifs pour ce faire et en quoi le projet a un impact ou compromet sa politique d'aménagement du territoire, *quod non* en l'espèce.

B. La partie requérante

La partie requérante réplique qu'en séance du 13 avril 2018, elle n'a pas marqué son accord sur le projet.

Elle affirme avoir émis dès le départ un avis de principe défavorable, en sorte qu'aucun revirement d'attitude ne peut être constaté dans son chef.

Elle considère qu'elle n'a pas pu apprécier entièrement et valider le projet le 13 avril 2018, puisque celui-ci est antérieur de près de deux mois à l'introduction complète du dossier de demande.

Elle estime avoir un intérêt à agir contre toute décision qui affecte le bon aménagement de son territoire.

IV.2. Examen

1. Les parties intervenantes ne produisent pas l'avis de principe du bourgmestre qu'elles disent avoir sollicité préalablement à l'introduction de leur

demande de permis. En tout état de cause, celui-ci est sans pertinence, dès lors que le bourgmestre n'est pas l'autorité compétente pour la délivrance des permis d'urbanisme.

2. En séance du 13 avril 2018, le collège communal de la partie requérante a décidé de ce qui suit :

« Considérant qu'en séance du 2/3/2018, le Collège a décidé :
- de déclarer le dossier irrecevable étant donné que la visualisation du projet (élévations) n'est pas correcte;
- d'émettre d'ores et déjà un avis de principe défavorable sur le projet tel que présenté, au vu des écarts aux prescriptions du RCU/GCU;

Considérant qu'une réunion a eu lieu avec les demandeurs, leur architecte et Mesdames [H.] et [G.];

Considérant que des propositions de façades sont envoyées le 10/04/2018 et une maquette est déposée, pour avis de principe;

Considérant que le caractère architectural n'est toujours pas rural en ce qui concerne :
- le pignon droit du volume principal,
- l'ensemble de la porte d'entrée,
- le pignon du volume secondaire garage;

Considérant qu'il y a lieu de les revoir,

Décide :

Article unique. D'informer le demandeur qu'il y a lieu de modifier les façades afin qu'elles présentent un caractère rural, notamment :
- le pignon droit du volume principal,
- l'ensemble de la porte d'entrée,
- le pignon du volume secondaire garage ».

Il ne peut être déduit de cette délibération un avis préalable favorable de son auteur moyennant le respect de trois conditions.

En effet, le collège communal estime que le caractère architectural du projet n'est pas suffisamment rural et pointe en particulier les trois éléments précités mais n'indique pas que, moyennant une correction de ceux-ci, son appréciation sera positive. Par ailleurs, il convient de constater que la commune requérante a effectivement refusé le permis d'urbanisme sollicité le 26 octobre 2018. Partant, il ne saurait être conclu au revirement d'attitude dans son chef par le fait qu'elle introduit un recours en annulation à l'encontre du permis accordé en degré de recours.

En toute hypothèse, une commune a, en principe, intérêt à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire. Elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour fixer sa politique d'aménagement du

territoire. Il n'est pas requis de la commune qu'elle démontre plus concrètement son intérêt au recours, dès lors qu'il n'est pas contesté qu'elle a, en première instance, refusé un permis d'urbanisme qui a ensuite été octroyé par la partie adverse dont elle critique à présent la décision.

L'exception n'est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

1. La partie requérante prend un premier moyen « de la violation du Guide Régional d'Urbanisme (GRU), de la violation du Guide communal d'urbanisme (GCU) de la commune de La Hulpe, de la violation du Schéma de développement communal (SDC) de la commune de La Hulpe, de la violation des articles D.IV.5, D.IV.26, D.IV.27, D.IV.53 et R.IV.26-1 et de l'annexe 4 du Code du développement territorial (CoDT), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de bonne administration, qui impose notamment à l'autorité d'analyser avec soin les dossiers qui lui sont soumis, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'insuffisance, de l'absence et de l'inadéquation des motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

2. Dans une première branche, elle identifie trois écarts qu'elle estime inadéquatement motivés.

En ce qui concerne l'implantation du projet, elle vise les articles 1.5. du GCU et 421, a), du GRU. Elle part du constat qu'à propos de cet écart relatif à l'implantation du bâti, l'acte attaqué mentionne qu'il est justifié dès lors que le projet s'aligne sur le bâtiment voisin et qu'il permet de tenir compte du parallélisme des limites mitoyennes. Or, elle conteste l'alignement allégué et estime que les motifs de la décision attaquée ne démontrent pas en quoi le projet ne compromet pas les objectifs du GCU ni en quoi l'écart contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, comme l'impose l'article D.IV.5 du CoDT. Elle soutient, au contraire, que le projet, en s'écartant de l'alignement du GCU, constitue une profonde rupture du cadre existant et compromet l'harmonie recherchée par le GCU. Elle s'appuie sur l'avis de la DGO4 qui considère que rien n'empêche de respecter l'alignement prévu par le GCU, s'agissant d'une construction nouvelle.

En ce qui concerne les toitures plates autorisées, elle vise les articles 3 du GCU et 421, c), du GRU. Elle considère que la motivation de l'acte attaqué ne démontre pas que les écarts relatifs aux pentes de toits respectent les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT. Elle postule que rien n'empêche de se conformer au GCU et que cet écart compromet l'objectif du GCU qui vise à assurer une bonne harmonie architecturale au sein du hameau de la Gaillemarde.

En ce qui concerne les volumes secondaires, elle vise les articles 1.1. et 1.7. du GCU et l'article 421, a), du GRU. À nouveau, elle critique la motivation de l'acte attaqué qu'elle estime non conforme au prescrit de l'article D.IV.5 du CoDT. Elle considère que, par leur nombre et leurs dimensions, les volumes secondaires projetés créent un « effet de masse » contraire à l'objectif du GCU. Elle estime l'ampleur de l'écart excessive dans la mesure où le cabinet dentaire présentera une surface de 106 m². Elle se réfère à la proposition défavorable de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4.

3. Dans une deuxième branche, elle affirme que tous les écarts précités pris dans leur ensemble compromettent les objectifs du GCU, du GRU et du SDC. Elle en conclut que le projet ne pouvait être autorisé en l'état sous peine de vider de sa substance l'article D.IV.5 du CoDT et l'objectif poursuivi par le législateur.

4. Dans une troisième branche, prise du non-respect des circonstances urbanistiques locales, elle considère que du fait des écarts engendrés par le projet, l'acte attaqué méconnaît aussi l'article D.IV.53 du CoDT.

Elle estime que le projet ne rencontre pas les circonstances urbanistiques locales dans la mesure où il présente une rupture manifeste avec le cadre traditionnel et rural du hameau de Gaillemarde, qu'il crée un bâti massif représentant un véritable « coup de poing » et que le cadre de vie sera entièrement modifié et impacté.

5. En réplique aux exceptions d'irrecevabilité soulevées par les parties intervenantes, elle estime que, dans l'hypothèse où le Conseil d'État conclut à l'illégalité du RGBSR (devenu GRU) dans la mesure où il n'a pas été publié intégralement mais uniquement par extrait (sachant que la carte n'a pas été publiée) et a été adopté par une autorité incompétente, les critiques relatives aux écarts au GCU, dont les dispositions sont semblables, demeurent.

En ce qui concerne l'exception relative à l'imprécision de son moyen, elle soutient avoir identifié clairement dans sa requête en annulation les dispositions violées par le projet litigieux.

Enfin, quant à l'exception portant sur son intérêt au moyen, elle considère que les parties intervenantes se méprennent sur la portée de sa délibération du 13 avril 2018, laquelle est intervenue près de deux mois avant l'introduction complète du dossier, et affirme n'avoir pas validé l'aspect architectural du projet mais avoir indiqué qu'il serait opportun de modifier certains éléments dont elle a donné une liste exemplative.

6. Sur le fondement du moyen, en ce qui concerne sa première branche, elle estime que l'acte attaqué ne répond ni à l'avis du fonctionnaire délégué ni à la proposition de la DGO4 et qu'il n'explique pas en quoi une implantation respectueuse du GCU n'aurait pas pu être mise en œuvre en l'espèce.

En ce qui concerne les toitures plates, elle soutient avoir intérêt au grief, dès lors qu'elle n'a pas validé le projet en sa séance du 13 avril 2018 et que le fait d'avoir autorisé la construction d'une toiture plate ailleurs ne justifie pas l'octroi ici : ailleurs, il s'agissait d'une transformation d'une construction existante, alors qu'ici, il s'agit d'une nouvelle construction.

En ce qui concerne les volumes secondaires, sur l'intérêt au grief, elle considère à nouveau que l'on ne peut pas comparer un agrandissement d'une construction existante avec une nouvelle construction, comme c'est le cas en l'espèce.

7. Sur la troisième branche, elle affirme que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles une simple habitation unifamiliale avec un cabinet dentaire secondaire devrait nécessiter un bâti aussi volumineux et massif. Elle craint qu'à terme les parties intervenantes en fassent leur cabinet principal, ce qui engendrera des nuisances plus importantes et compromettra le cadre traditionnel et rural du hameau.

8. Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, elle estime que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pris en considération les autres constructions récentes aux alentours, dont l'habitation de droite, qui auraient dû être prises comme référence en matière d'implantation pour un nouveau bâtiment.

En ce qui concerne le défaut de réponse à l'avis du fonctionnaire délégué, elle précise avoir soulevé cette critique dans le deuxième moyen de sa requête en annulation.

Quant à l'autorisation des toitures plates, elle maintient que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles le strict respect des prescriptions relatives à la pente de toit n'est pas possible en l'espèce.

En ce qui concerne les volumes secondaires, elle affirme que son évaluation de leur superficie à 106 m² est correcte car, selon elle, il y a lieu de prendre en considération, à cet égard, la totalité du cabinet de dentisterie, ce que confirment les plans déposés.

9. Elle soutient encore avoir soulevé le grief de l'erreur manifeste d'appréciation dès sa requête. Enfin, elle conteste vouloir substituer son appréciation à celle de la partie adverse et constate que d'autres instances placées dans les mêmes circonstances que celle-ci n'ont pas statué de la même manière.

V.2. Examen

A. Sur la recevabilité

1. Quant à l'application du GRU

L'article D.III.9, § 1er, alinéa 2, du CoDT dispose que « sur un territoire donné, quand un guide régional et un guide communal prévoient des indications sur un même thème, il est fait application des indications du guide communal ».

En l'espèce, le projet est concerné à la fois par le règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR) devenu une partie du guide régional d'urbanisme (GRU) et par le règlement communal d'urbanisme (RCU) de La Hulpe devenu un guide communal d'urbanisme (GCU).

Les indications du GRU dont la partie requérante se prévaut dans sa requête portent sur les mêmes thématiques que celles du GCU.

Partant, c'est à bon droit qu'en vertu de la disposition précitée, la partie adverse n'a pas appliqué le GRU.

Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation du GRU.

2. Quant à la précision du moyen

L'exception *obscuri libelli* soulevée par les parties intervenantes n'est pas fondée dès lors que le moyen indique les règles de droit et les principes violés et que les reproches formulés à l'encontre de l'autorité et du permis d'urbanisme attaqué permettent de déduire les raisons pour lesquelles la commune requérante estime que les dispositions et principes visés ont été transgressés. Il en va d'autant plus ainsi lorsque l'autorité n'est pas induite en erreur quant à la portée du moyen auquel elle a opposé une réponse en fait et en droit.

En l'espèce, le premier moyen est pris notamment de la violation du SDC, du GCU et du GRU et la commune requérante expose les raisons pour lesquelles elle estime que l'acte attaqué ne les respecte pas. Dans leurs mémoires respectifs, les parties adverse et intervenantes répondent à cette argumentation.

L'exception *obscuri libelli* n'est pas accueillie.

3. *Quant à l'intérêt au moyen*

La décision du collège communal de la partie requérante du 13 avril 2018 ne constitue pas un avis de principe préalable favorable dès lors que l'autorité communal y estime que le projet ne correspond pas au bâti architectural rural et devrait être modifié sur plusieurs aspects dont elle donne quelques exemples. La commune requérante dispose bien d'un intérêt à critiquer l'aspect architectural du projet dont elle estime qu'il ne correspond toujours pas à sa conception du bon aménagement.

L'exception n'est pas accueillie.

B. Sur le fond

1. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un schéma ou d'un guide sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, lequel est rédigé comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, sous la réserve bien entendu des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

Toute prescription ou indication d'un schéma ou d'un guide ne constitue pas nécessairement un objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme. En effet, considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart à ce guide alors que le législateur régional wallon n'accorde plus à ces documents qu'une valeur indicative en vertu de l'article D.III.8. du CoDT.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité de recours et de l'administration communale quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou

semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Enfin, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Un permis d'urbanisme adopté sur recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité justifiant l'octroi ou le refus de permis. Il en va de même à propos des avis émis dans le cadre de l'instruction de la demande : pour être adéquate, la motivation en la forme du permis doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande.

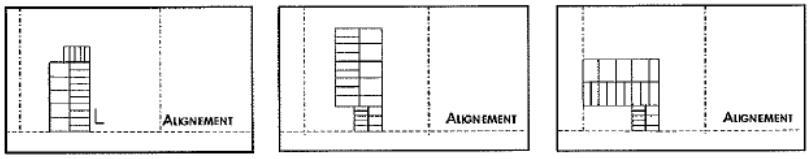
2. Sur la première branche, l'indication 1.5. du GCU applicable à l'aire IV « Hameau de Gaillemarde » est rédigée comme suit :

«

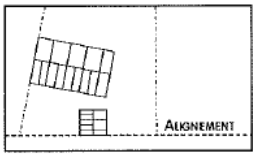
1.5. FRONT DE BÂTISSE

Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) est implanté :

- soit sur l'alignement, le faîte de la toiture du volume principal étant perpendiculaire ou parallèle à celui-ci ;



- soit sur une limite parcellaire latérale, le faîte de la toiture du volume principal étant perpendiculaire à cette limite parcellaire latérale et un volume secondaire ou annexe étant implanté sur l'alignement.

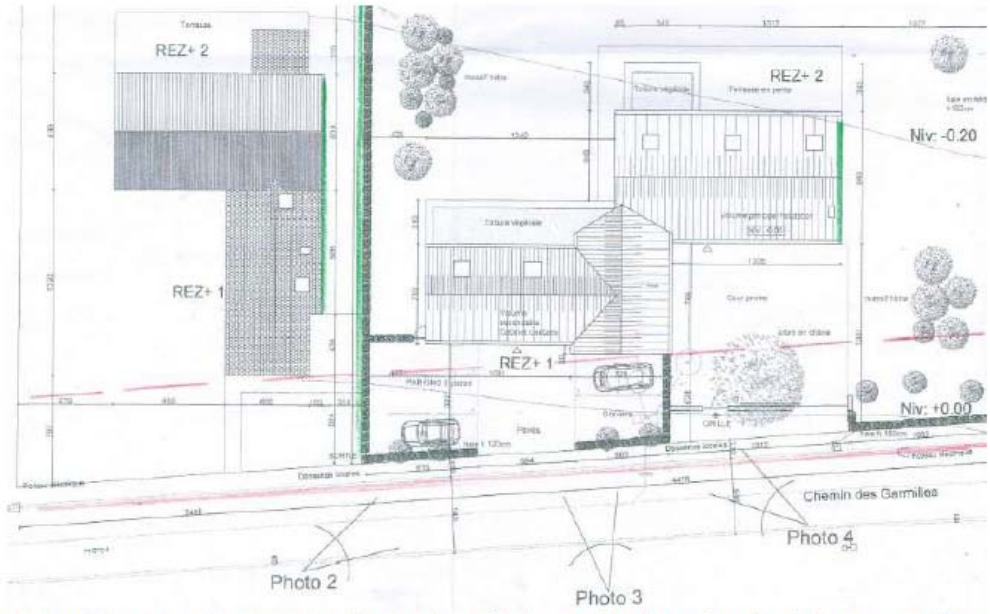


».

La proposition de la direction juridique, des recours et du contentieux est libellée comme suit en ce qui concerne l'implantation :

« Considérant qu'au vu du plan d'implantation versé au dossier administratif, il apparaît que le projet ne respecte pas le prescrit des guides en vigueur, notamment en matière d'implantation; qu'en effet, aucun des volumes projetés n'est implanté sur l'alignement et/ou sur une limite parcellaire latérale; que l'habitation récemment construite à droite du projet respecte cette prescription et constitue une référence à suivre de ce côté de la voirie en matière d'implantation des volumes; que l'habitation sise à la gauche du projet ne peut par contre pas servir de référence en ce que sa construction semble nettement antérieure à l'entrée en vigueur du guide communal d'urbanisme, duquel elle ne respecte forcément pas le prescrit; que force est de constater que, s'agissant d'une nouvelle construction, rien n'empêche une implantation strictement respectueuse du prescrit des guides régionaux et communal en vigueur tant de par l'apparente planéité de la parcelle en partie avant que par la confortable largeur qu'elle présente (+/- 45 mètres); que cet écart n'est pas acceptable en ce qu'il compromet notamment l'objectif du guide communal visant, pour l'aire de la Gaillemarde, à respecter la typologie du bâti du hameau par son implantation notamment ».

Le plan joint à la demande, reproduit dans le mémoire en intervention, permet de constater que le projet est aligné sur le bâtiment voisin à gauche :



Trait rouge alignement par rapport à la bordure, Trait vert implantation des pignons parallèles aux limites mitoyennes non perpendiculaire aux chemin des Garmilles

L'acte attaqué justifie l'écart à la prescription précitée comme suit :

« Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation (article 1.5), l'article 1.1. du GCU précise que : "Toute construction nouvelle toute transformation ou extension d'un bâtiment existant, ainsi que l'aménagement des abords, s'intègre avec harmonie à son environnement immédiat bâti ou non bâti : les nouveaux volumes tiennent compte de l'existence des bâtiments voisins, de leur mode d'implantation, de leur gabarit et la trame parcellaire; si possible, ils

s'articuleront au bâti existant par la construction d'un volume mitoyen, par la construction d'un mur de liaison, ou par la plantation d'un élément végétal susceptible d'assurer la continuité harmonieuse de l'espace bâti"; qu'en l'espèce, il ressort du reportage photographique, des vues aériennes et du plan d'implantation, que de nombreuses constructions de la rue présentent les mêmes reculs, particulièrement le bâtiment directement voisin du projet sur lequel il est aligné; que le volume avant de ce bâtiment voisin est effectivement très ancien, mais que l'extension autorisée récemment par le collège communal de La Hulpe l'a été à l'arrière de la parcelle, sans tenter de se conformer aux prescriptions applicables alors; que ce volume avant est, par ailleurs, devenu un volume secondaire par l'extension réalisée; que le recul projeté […] permet de tenir compte du parallélisme des limites parcellaires mitoyennes et de l'alignement par rapport au bâtiment voisin; que les aménagements réalisés à front de voirie, ainsi que la plantation d'un élément végétal assurent la continuité harmonieuse de l'espace bâti;

Considérant que ce recul permet également la création d'un parking de quatre véhicules destinés à la patientèle du cabinet médical, ce qui permet à la parcelle d'accueillir en site propre les véhicules et d'éviter un report sur le domaine public;

Considérant, au vu du contexte bâti et non bâti, et de ce qui précède, que l'écart est limité et justifié en l'espèce;

[…]

Considérant qu'il ressort de l'analyse qui précède que le projet développe finalement quatre écarts au guide; que les deux écarts (baie et toitures plates) et les deux écarts (superficie des annexes et implantations), pris isolément ou ensemble, sont, néanmoins, justifiés et acceptables et ne sauraient compromettre les objectifs du guide que sont le respect du caractère rural et de la typologie des constructions, ainsi que le paysage, les intérieurs d'îlots et les qualités paysagères et écologiques de la vallée de l'Argentine; que le projet développe des volumes simples, traditionnels; que les volumes principaux développent des toitures à versants de même inclinaison et mettent en œuvre des matériaux traditionnels; que la superficie au sol des constructions est tout à fait acceptable au vu de la superficie de la parcelle et du maximum urbanisable recommandé

[…]

Considérant, par ailleurs, que l'avis de la Commission d'avis est notamment libellé comme suit :

" Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet est inscrit sur un bien qui présente des dimensions qui permettent d'établir un programme plus important; que la parcelle présente une superficie qui peut absorber un programme mixte d'habitation et d'espaces professionnels tout en réservant un espace important aux dégagements et à l'espace de jardin; Compte tenu de ce que l'habitation est composée de plusieurs volumes qui présentent des caractéristiques traditionnelles; que les volumes couverts par des toitures plates sont situés à l'arrière de l'habitation et s'inscrivent discrètement dans la

silhouette générale de l'ensemble projeté; que les volumes sont imbriqués de manière à composer un front bâti en relation avec les bâtiments situés de part et d'autre de la parcelle; que ceux-ci reconstituent un front bâti dynamique et respectueux de la trame bâtie environnante; que le reportage photographique et l'exposé du contexte lors de l'audition démontrent que le projet s'inspire des caractéristiques du bâti environnant lui-même constitué d'imbrications de volumes principaux et secondaires; que la Commission estime que, d'un point de vue volumétrique et gabarit, le projet mise sur le mimétisme plutôt que sur la rupture; que l'ensemble est de nature à s'intégrer dans le contexte; que celui-ci n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales (…)";

Considérant que l'autorité de recours se rallie à l'avis pertinent de la Commission; qu'en effet, le projet mise sur le mimétisme plutôt que sur la rupture et s'intègre bien dans son contexte; qu'ainsi, il contribue à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis; que les quatre écarts relevés ci-avant sont donc acceptables ».

L'article D.IV.5, 1°, du CoDT, précité, n'exige pas de démontrer qu'une implantation conforme au GCU était impossible. La partie requérante ne peut donc pas être suivie quand elle estime que rien n'empêche de respecter l'implantation prévue par le GCU et que, partant, l'écart ne pouvait être accordé.

La motivation précitée permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé devoir se départir de l'approche de son administration dans la proposition de décision de refus. L'auteur de l'acte attaqué a en effet eu égard à l'intégration du projet par rapport à l'habitation voisine de gauche, laquelle est la plus proche et présente une implantation similaire, compte tenu du nouveau volume autorisé à l'arrière par la commune requérante. Il a ensuite estimé que l'écart se justifiait également au regard de la nécessité de créer quatre emplacements de stationnement en site propre, pour accueillir la patientèle du cabinet dentaire et ne pas impacter la voirie et ses abords. Les pièces du dossier administratif, et en particulier les photographies aériennes, permettent de constater que cette appréciation ne participe pas d'une erreur manifeste, peu d'habitations construites à proximité respectant d'ailleurs l'alignement prescrit.

L'argument contenu dans le mémoire en réplique suivant lequel la motivation ne rencontre pas l'avis du fonctionnaire délégué sur ce point constitue un argument nouveau qui est irrecevable puisqu'il ne figurait pas dans le développement du premier moyen de la requête en annulation.

Le grief est donc partiellement irrecevable et non fondé pour le surplus.

3. S'agissant du grief relatif aux toitures plates autorisées, la partie requérante justifie d'un intérêt à l'invoquer, quand bien même elle aurait autorisé

une toiture plate sur l'habitation située à côté du projet : les projets ne sont pas comparables, à défaut d'être identiques.

De plus, la délibération du collège communal de la partie requérante du 13 avril 2018 ne constitue pas un avis préalable favorable.

4. Sur le fondement de ce grief, l'indication 3, § 5, de la partie du GCU applicable à l'aire IV « Hameau de la Gaillemarde » dispose que « les volumes secondaires et annexes sont couverts d'une toiture à un ou à deux versants d'une inclinaison identique à celle de la toiture du volume principal » tandis que le § 6 de la même indication prévoit que « les toitures plates ne sont pas autorisées ».

En l'espèce, l'acte attaqué identifie les écarts à ces indications et les justifie au regard de l'article D.IV.5 du CoDT comme suit :

« Considérant que le projet prévoit également la réalisation de deux petites toitures plates, et qu'au niveau de la jonction entre le volume principal et le volume "garage", la toiture du volume principal ne présente pas la même longueur sur chaque versant, s'écartant, en cela des indications du guide communal d'urbanisme; qu'en ce qui concerne les toitures plates, il s'agit du volume arrière du cabinet médical et du volume arrière en extension de la cuisine; que sur cet écart, le guide indique expressément que "Les toitures plates ne sont pas autorisées" (article 3, § 6); que la réalisation de ces deux toitures plates est, néanmoins, justifiée en l'espèce; qu'il convient tout d'abord de relever que le bâtiment voisin présente lui aussi une toiture plate de superficie limitée située à l'arrière qui semble avoir été autorisée récemment par le collège communal de La Hulpe; que les toitures plates du projet se situent à l'arrière du projet et ne sont donc pas perceptibles depuis la voirie; que la toiture plate du cabinet permet de maîtriser l'importance du pignon de couverture de celui-ci qui aurait une masse plus importante que la toiture de couverture du garage s'il se développait sur l'ensemble de la profondeur du cabinet, ce qui aurait, par ailleurs, pour effet de réaliser une mauvaise intégration du cabinet dans l'ensemble du projet en créant une disproportion entre volume principal et secondaire; que la toiture plate de l'extension de la cuisine permet également de maîtriser le gabarit de celle-ci et, partant, son impact visuel; que cet aménagement permet également une meilleure intégration de l'extension au volume principal par l'alignement de la toiture plate sur celui des linteaux des fenêtres arrière qui donnent sur le jardin et permet la réalisation de baies pour la chambre à l'étage; que ces toitures seront végétalisées, ce qui améliorera leur intégration et limitera leur impact visuel; qu'en ce qui concerne l'écart relatif à la longueur des pans, que celui-ci est très limité et rendu nécessaire par la création du volume secondaire ainsi que son intégration et son articulation avec le volume principal; qu'il est tout autant justifié;

[…]

Considérant qu'il ressort de l'analyse qui précède que le projet développe finalement quatre écarts au guide; que les deux écarts (baie et toitures plates) et les deux écarts (superficie des annexes et implantations), pris isolément ou ensemble, sont, néanmoins, justifiés et acceptables et ne sauraient compromettre les objectifs du guide que sont le respect du caractère rural et de la typologie des constructions, ainsi que le paysage, les intérieurs d'îlots et les qualités paysagères et écologiques de la vallée de l'Argentine; que le projet développe des volumes

simples, traditionnels; que les volumes principaux développent des toitures à versants de même inclinaison et mettent en œuvre des matériaux traditionnels; que la superficie au sol des constructions est tout à fait acceptable au vu de la superficie de la parcelle et du maximum urbanisable recommandé ».

À nouveau, il convient de rappeler que l'article D.IV.5 du CoDT précité n'exige pas la démonstration de l'impossibilité de se conformer au GCU en ce qui concerne les toitures et qu'il suffit de démontrer que le projet ne compromet pas les objectifs d'urbanisme contenus dans le GCU. En l'espèce, la motivation qui précède opère une telle démonstration. L'appréciation qu'elle contient n'est pas entachée d'une erreur manifeste, d'autres toitures plates étant présentes dans le voisinage immédiat et la structure des deux volumes du projet justifiant le recours partiel à des toitures plates peu perceptibles depuis le domaine public.

En soutenant que le projet compromet l'objectif du GCU qui consisterait à assurer une harmonie architecturale au sein du hameau de la Gaillemarde et en prétendant que la présence de toitures plates dans le projet rompt cette harmonie architecturale, la commune requérante tente de substituer sa propre appréciation en opportunité à celle de l'autorité de recours, ce qui n'est pas admissible.

Enfin, la motivation précitée permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité se départit de la proposition de son administration, laquelle était rédigée comme suit :

« Bien [que les deux volumes secondaires] soient implantés en façade arrière et donc peu visibles depuis le domaine public, rien ne justifie l'écart qu'ils présentent en matière de pente de toiture et de superficie au sol en ce que les prescriptions du guide en vigueur s'appliquent strictement depuis leur adoption à TOUT projet soumis à permis d'urbanisme et que rien n'empêche le strict respect de la règle dans le souci de créer un ensemble harmonieux respectant la typologie du bâti du hameau de la Gaillemarde; que les écarts sollicités en matière de superficie au sol des volumes secondaires et de toiture ne sont donc pas acceptables ».

En effet, cette proposition perd de vue la valeur indicative, et non réglementaire, des dispositions applicables du guide et ne démontre pas que les objectifs de celui-ci sont compromis par le projet.

Ce grief n'est pas fondé.

5. En ce qui concerne le grief portant sur les volumes secondaires, la commune requérante dispose d'un intérêt à sa critique, quand bien même elle aurait autorisé des volumes secondaires supérieurs à 40 m² à proximité : les projets ne sont pas comparables, à défaut d'être identiques.

6. Sur le fond, l'indication 1.7, § 4, de la partie du GCU applicable à l'aire IV « Hameau de la Gaillemarde » dispose que « la superficie au sol d'un volume secondaire ou annexe ne dépasse pas 40 m² ». Quant au § 1er de la même indication et qui, selon la partie adverse et sans être contredite sur ce point, constitue un objectif d'urbanisme, il dispose que « la superficie au sol occupée par les constructions ne peut dépasser 20 % de la surface de la parcelle ».

Il convient de constater que l'indication 1.7., § 4, précitée prévoit une limite en termes de surface mais non une limite en termes de nombre de volumes secondaires ou annexes.

En l'espèce, le projet s'en écarte en ce que la somme des surfaces des volumes secondaires excède 40 m².

À supposer que l'entièreté de la construction dédiée au cabinet dentaire doive être qualifiée de volume secondaire en manière telle que sa superficie totale doive être prise en considération, il convient de constater que l'auteur de l'acte attaqué autorise l'écart dans les termes suivants :

« Considérant que le deuxième écart porte sur la superficie des annexes (article 1.7); qu'en effet, deux annexes présentent une superficie légèrement supérieure à 40 m², à savoir le volume avant relatif au cabinet dentaire et le volume de jonction relatif au garage; que la fonction du cabinet dentaire justifie une superficie supérieure aux 40 m² indiqués; qu'il intègre, ainsi, un bureau, un espace de soins avec une chaise ergonomique, une salle d'attente, un espace sanitaire, un local de stérilisation et de radiographie et une réserve pour les produits médicaux; qu'en ce qui concerne le volume de jonction, l'écart est moindre et permet d'intégrer le stationnement des véhicules (voitures et vélos), ainsi que la machinerie des chaises ergonomiques; qu'au vu du programme projeté et des indications du guide communal d'urbanisme prises dans leur ensemble, et particulièrement de leurs objectifs, il est manifestement préférable de réaliser deux volumes d'une superficie légèrement supérieure à 40 m², que de multiplier les volumes annexes, dont le nombre n'est pas limité, afin de respecter à tout prix cette disposition; que cet écart permet, au contraire, de développer un projet bien intégré, de volumes simples, avec une lecture aisée, plutôt que par la juxtaposition artificielle de volumes d'une superficie respectant lesdits 40 m² mais compliquant inutilement la lecture du projet dans son ensemble et faisant perdre, ainsi, sa cohérence au projet; que cet écart doit, également, être mis en relation avec l'article 1.7, § 1er, lequel précise l'objectif de ces indications, à savoir que la superficie au sol occupée par les constructions ne dépasse pas 20 % de la superficie de la parcelle; que compte tenu de la taille de la parcelle, force est de constater que l'on en est loin et que cet objectif est respecté;

[…]

Considérant qu'il ressort de l'analyse qui précède que le projet développe finalement quatre écarts au guide; que les deux écarts (baie et toitures plates) et les deux écarts (superficie des annexes et implantations), pris isolément ou ensemble, sont, néanmoins, justifiés et acceptables et ne sauraient compromettre les objectifs du guide que sont le respect du caractère rural et de la typologie des constructions, ainsi que le paysage, les intérieurs d'îlots et les qualités paysagères et écologiques de la vallée de l'Argentine; que le projet développe des volumes

simples, traditionnels; que les volumes principaux développent des toitures à versants de même inclinaison et mettent en œuvre des matériaux traditionnels; que la superficie au sol des constructions est tout à fait acceptable au vu de la superficie de la parcelle et du maximum urbanisable recommandé ».

Cette motivation permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours a estimé que les objectifs du guide n'étaient pas compromis par l'écart accordé et qu'il n'y avait pas lieu de suivre la proposition de son administration, libellée comme suit :

« Bien [que les deux volumes secondaires] soient implantés en façade arrière et donc peu visibles depuis le domaine public, rien ne justifie l'écart qu'ils présentent en matière de pente de toiture et de superficie au sol en ce que les prescriptions du guide en vigueur s'appliquent strictement depuis leur adoption à TOUT projet soumis à permis d'urbanisme et qu e rien n'empêche le strict respect de la règle dans le souci de créer un ensemble harmonieux respectant la typologie du bâti du hameau de la Gaillemarde; que les écarts sollicités en matière de superficie au sol des volumes secondaires et de toiture ne sont donc pas acceptables ».

En effet, dans cette proposition, la DGO4 perd de vue la valeur indicative, et non réglementaire, des dispositions applicables du guide et ne démontre pas que les objectifs de celui-ci sont compromis par le projet.

En considérant que les volumes secondaires créent un « effet de masse » et qu'ils compromettent l'objectif du GCU visant à assurer une harmonie architecturale au sein du hameau de la Gaillemarde, la commune requérante tente de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité, sans pour autant démontrer d'erreur manifeste d'appréciation.

Le grief n'est pas fondé.

7. Par conséquent, la première branche du premier moyen est partiellement irrecevable et non fondée pour le surplus.

8. La motivation précitée de l'acte attaqué permet également de constater que l'autorité de recours a eu égard à l'ensemble des écarts qu'implique le projet et a justifié les raisons pour lesquelles ils sont acceptables individuellement et conjointement, sans compromettre les objectifs du GCU.

La deuxième branche n'est pas fondée.

9. Par ses critiques formulées dans sa troisième branche, la commune requérante tente en réalité de substituer sa propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité de recours, sans pour autant démontrer une erreur

manifeste d'appréciation. Les considérations de son dernier mémoire relèvent d'un procès d'intention à l'égard des bénéficiaires du permis.

La troisième branche n'est pas fondée.

10. Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

1. La partie requérante prend un second moyen « de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, du principe de motivation interne de l'acte administratif, du principe de bonne administration, qui impose notamment à l'autorité d'analyser avec soin les dossiers qui lui sont soumis, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'insuffisance, de l'absence et de l'inadéquation des motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation ».

2. Dans une première branche, elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas être suffisamment et adéquatement motivé au regard des éléments soulevés dans les réclamations émises lors de l'annonce de projet.

Elle relève que 18 réclamations ont été déposées dans le cadre de l'annonce de projet.

Elle considère que celles-ci se fondent, notamment, sur les éléments suivants :

- Écarts au GCU, au GRU et SDC non visés dans la demande de permis;
- Écarts au GCU et au GRU inadéquatement justifiés;
- Dénaturation du GCU, du GRU et du SDC (violation de l'article D.IV.5 du CoDT);
- Non-respect des circonstances urbanistiques locales (violation de l'article D.IV.53 du CoDT);
- Insuffisance de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement;
- Incompatibilité du projet avec le voisinage résidentiel;
- Nuisances engendrées par le projet, notamment en termes de mobilité;
- Dénaturation du cadre existant;
- Modification du cadre de vie (vue masquée sur la forêt de Soignes).

Elle estime que l'acte attaqué ne répond pas à ces arguments et ne permet pas aux réclamants de comprendre pourquoi les réclamations n'ont pas été suivies.

Elle ajoute que cette situation est la conséquence du fait que la partie adverse se contente de soutenir que les réclamations ne sont pas fondées, en ce que notamment :

- le projet ne développerait pas une façade d'une longueur supérieure à 20 mètres;
- la hauteur des constructions serait conforme au GCU;
- les pertes de vue sont irrémédiables vu le caractère bâtissable de la zone;
- des plans modificatifs ont été déposés pour supprimer les débordements de toitures;
- les matériaux mis en œuvre sont désormais conformes au GCU (bardage en bois supprimé).

Elle relève les éléments suivants :

- la lecture des plans démontre que la façade présente bien une longueur supérieure à 20 mètres (29,54 mètres);
- la hauteur des constructions dépasse la limite de 6,50 mètres fixées par le GCU : 9,47 mètres pour le volume principal, 7,46 mètres pour le volume secondaire côté rue et 7,07 mètres pour le volume abritant les cabinets dentaires;
- les pertes de vue auraient pu être évitées si l'ampleur du bâti avait été réduite, notamment en supprimant les écarts engendrés par le projet;
- les matériaux ne sont pas conformes au GCU dès lors que le projet prévoit le recours à la pierre bleue qui est interdit par le GCU.

Elle en conclut que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant un projet qui, par son ampleur et son impact sur le voisinage immédiat, ne s'intègre pas adéquatement dans le cadre bâti et non bâti existant sans répondre adéquatement aux réclamations relevant ces éléments.

3. Dans une seconde branche, elle affirme que l'acte attaqué ne contient pas de réponse adéquate à sa propre décision de refus prise le 26 octobre 2018, à l'avis négatif émis par la DGO4 et à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 4 décembre 2018.

S'agissant de ce dernier avis, elle relève qu'il pointait les éléments suivants s'opposant à l'octroi du permis :

- Le nombre d'écarts est important et les demandeurs ne démontrent pas en quoi la règle ne pourrait pas être respectée, notamment en ce que l'entrée en vigueur du GCU est récente;
- Le projet ne tient pas compte du contexte environnant;
- Les objectifs du GCU et du GRU sont compromis par le projet (au niveau de l'implantation des volumes, de la composition du bâti et des matériaux);
- Aucune difficulté technique ne justifie l'écart quant à l'implantation du projet alors que l'alignement garantirait la continuité de la qualité de l'espace-rue;
- L'architecture du projet dénature entièrement la typologie du cadre existant (manque de cohérence dans les volumes et les baies);
- L'article D.IV.5 du CoDT ne pourrait s'appliquer car les écarts engendrés compromettent les objectifs du GCU.

4. En réplique, elle estime qu'il fallait rencontrer cet avis tardif du fonctionnaire délégué dans le souci d'une bonne administration du dossier.

5. Dans son dernier mémoire, s'agissant de la première branche, elle affirme l'avoir formulée de manière suffisamment précise, le contenu de réclamations permettant en outre d'appréhender aisément les critiques formulées. Elle produit une nouvelle photographie du projet réalisé démontrant, selon elle, qu'il a effectivement l'aspect d'un front bâti de près de trente mètres, qu'il porte atteinte au point de vue des habitations voisines et que la pierre bleue est présente de manière significative compte tenu du nombre de portes et de fenêtres dont elle constitue les seuils.

6. Sur la seconde branche, elle soutient avoir intérêt à sa critique portant sur le défaut de réponse à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

VI.2. Examen

1. Outre ce qui a été rappelé dans le cadre de l'examen du premier moyen, l'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. À cet égard, l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon

aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

2. Dans la première branche, la partie requérante expose les neuf éléments suivants qui auraient été soulevés dans les réclamations et auxquels il n'aurait pas été répondu :

« - Écarts au GCU, au GRU et SDC non visés dans la demande de permis;
- Écarts au GCU et au GRU inadéquatement justifiés;
- Dénaturation du GCU, du GRU et du SDC (violation de l'article D.IV.5 du CoDT);
- Non-respect des circonstances urbanistiques locales (violation de l'article D.IV.53 du CoDT);
- Insuffisance de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement;
- Incompatibilité du projet avec le voisinage résidentiel;
- Nuisances engendrées par le projet, notamment en termes de mobilité;
- Dénaturation du cadre existant;
- Modification du cadre de vie (vue masquée sur la forêt de Soignes) ».

Telle qu'elle est formulée dans la requête, cette critique est imprécise pour les raisons suivantes :

- la partie requérante n'expose pas les écarts au GCU, au GRU et au SDC qui n'auraient pas été visés dans la demande de permis et, surtout, dont l'autorité n'aurait pas tenu compte;
- la partie requérante ne montre pas en quoi les écarts au GCU et au GRU ne seraient pas adéquatement justifiés. Par ailleurs, cette critique se confond avec celle formulée dans la première branche du premier moyen à l'examen de laquelle il est renvoyé;
- la partie requérante ne présente pas en quoi le GCU, le GRU et le SDC seraient dénaturés ni en quoi il y aurait violation de l'article D.IV.5 du CoDT. Par ailleurs, cette critique se confond également avec celle formulée dans les première et deuxième branches du premier moyen à l'examen duquel il est renvoyé;
- la partie requérante ne décrit pas en quoi il y aurait non-respect des circonstances urbanistiques locales ni en quoi il y aurait violation de l'article D.IV.53 du CoDT. À nouveau, cette critique se confond avec celles formulées dans les première et troisième branches du premier moyen à l'examen duquel il est renvoyé;
- la partie requérante ne précise pas en quoi l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement serait insuffisante;
- la partie requérante n'explicite pas précisément quelles sont les nuisances engendrées par le projet, « notamment » en termes de mobilité, alors que l'autorité

de recours a pu constater, dans l'acte attaqué, que des places de stationnement destinées à la patientèle étaient prévues en site propre dans le projet;
- la partie requérante ne met pas en évidence en quoi le cadre existant serait dénaturé;
- la partie requérante ne démontre pas avec précision quelles sont les vues qui seraient masquées sur la Forêt de Soignes ni, *a fortiori*, en quoi cela modifierait le cadre de vie (ni de qui).

En tout état de cause, les motifs de l'acte attaqué apportent des réponses à ces différents éléments.

3. La partie requérante épingle les quatre éléments suivants qu'elle extrait de la motivation de l'acte attaqué :

« - Le projet ne développerait pas une façade d'une longueur supérieure à 20 mètres;
- La hauteur des constructions serait conforme au GCU;
- Les pertes de vue sont irrémédiables vu le caractère bâtissable de la zone;
- Des plans modificatifs ont été déposés pour supprimer les débordements de toitures;
- Les matériaux mis en œuvre sont désormais conformes au GCU (bardage en bois supprimé) ».

Elle les critique comme suit :

« - La lecture des plans démontre que la façade présente bien une longueur supérieure à 20 mètres (29,54 mètres);
- La hauteur des constructions dépasse la limite de 6,50 mètres fixées par le GCU : 9,47 mètres pour le volume principal, 7,46 mètres pour le volume secondaire côté rue et 7,07 mètres pour le volume abritant les cabinets dentaires;
- Les pertes de vue auraient pu être évitées si l'ampleur du bâti avait été réduite, notamment en supprimant les écarts engendrés par le projet;
- Les matériaux ne sont pas conformes au GCU dès lors que le projet prévoit le recours à la pierre bleue qui est interdit par le GCU ».

Ce faisant, la partie requérante tronque les éléments de motivation qu'elle relève ou entend en réalité demander à l'autorité qu'elle justifie les motifs de ses motifs, ce qui n'est pas admissible.

Ainsi, s'agissant de la longueur de la façade, l'autorité de recours indique que la réclamation n'est pas fondée parce que « le projet ne développe pas une façade d'une longueur supérieure à 20 mètres sans décrochement ou rupture architecturale ». Or, la consultation des plans permet de constater que le projet prévoit des décrochements entre les volumes, de sorte que la disposition indicative du GCU est respectée.

De même, la consultation des plans permet d'appréhender correctement les hauteurs tant sous corniche qu'au faîte et de constater que celles sous corniche sont conformes au GCU.

S'agissant de la critique relative aux vues, elle revient à tenter de substituer sa propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité de recours, dès lors qu'il a été constaté lors de l'examen du premier moyen que les différents écarts étaient justifiés.

Enfin, l'indication 4, § 2, du GCU relative à l'aire IV « Hameau de Gaillemarde » dispose que « le matériau de parement des élévations naturelles est :

- soit une brique locale de teinte foncée (rouge-brun);
- soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche;
- soit la pierre naturelle (calcaire tendre) ».

Le GCU définit le « matériau de parement » comme l'« élément constituant la face extérieure et apparente d'une façade ». S'agissant de l'élément constitutif, ce matériau doit donc être présent dans une proportion principale – et à tout le moins non négligeable – sur la façade.

En l'espèce, l'usage de la pierre bleue est limité aux seuils des fenêtres. Même si celles-ci sont en nombre, ce matériau ne peut être considéré comme un « élément constituant la face extérieure et apparente des façades ».

Partant, il n'est pas établi que l'utilisation de la pierre bleue pour les seuils du projet implique un écart au GCU.

Les critiques relatives aux réponses apportées dans l'acte attaqué aux réclamations ne sont pas fondées.

4. La seconde branche se confond en grande partie avec le premier moyen ainsi qu'avec la première branche du second moyen, à l'examen desquels il est renvoyé.

Pour le surplus, s'agissant du motif de la proposition défavorable de la direction juridique, des recours et du contentieux, portant sur les baies de fenêtres, l'auteur de l'acte attaqué y répond adéquatement comme suit :

« Considérant, enfin, que le projet prévoit la réalisation d'une fenêtre arrière ne présentant pas une dominante verticale et s'écarte de l'article 6.1, § 2, du guide; que l'article 6.1, § 3, dispose néanmoins que : "La surface des baies est répartie

sur l'ensemble de la façade pour former un ensemble équilibré de pleins et de vides. En façade arrière toutefois, le regroupement de la surface totale des baies admises, en une seule ouverture, en vue d'obtenir un bon niveau d'éclairement et d'ensoleillement, est autorisé. La dominante verticale est, dans ce cas, définie par le jeu du fenestrage des menuiseries"; que le guide tolère donc lui-même un regroupement des baies mais recommande, dans ce cas, de développer la dominante verticale par le jeu du fenestrage des menuiseries; que tel n'est pas le cas en l'espèce; que, néanmoins, l'ensemble des baies sont caractérisées par une dominante verticale, à l'exception d'une seule située à l'arrière du bâtiment projeté, sur un retour de mur permettant un meilleur éclairage et ensoleillement de la cuisine; qu'un tel écart minime est acceptable et ne compromet pas les objectifs du guide; que, sur ce point, la DGO4 a considéré que "concernant les baies de fenêtres, force est de constater que l'absence de dominante verticale des baies vise essentiellement les façades arrières et latérales des différents volumes; que la partie arrière du projet est orientée au Sud-Ouest et que le percement de larges baies de fenêtres de ce côté du projet permet ainsi un apport optimal de lumière naturelle et présente une certaine logique au niveau énergétique; que l'absence de dominante verticale des baies situées en façade arrière n'est absolument pas visible depuis le domaine et est donc acceptable"; qu'il convient de préciser qu'il n'y a qu'une seule baie arrière qui ne présente pas une dominante verticale et qu'il n'y a pas de baie de ce type en façade avant ».

En ce qui concerne le motif de la même proposition relatif au non-respect des objectifs du guide communal, l'auteur de l'acte attaqué y répond adéquatement comme suit :

« Considérant qu'il ressort de l'analyse qui précède que le projet développe finalement quatre écarts au guide; que deux écarts (baie et toitures plates) sont minimes et que deux écarts sont un peu plus importants (superficie des annexes et implantation); que ces écarts, pris isolément ou ensemble, sont, néanmoins, justifiés et acceptables et ne sauraient compromettre les objectifs du guide que sont le respect du caractère rural et de la typologie des constructions, ainsi que le paysage, les intérieurs d'îlots et les qualités paysagères et écologiques de la vallée de l'Argentine; que le projet développe des volumes simples, traditionnels, dont les volumes principaux développent des toitures à versants de même inclinaison et met en œuvre des matériaux traditionnels; que la superficie au sol des constructions est tout à fait acceptable au vu de la superficie de la parcelle et du maximum urbanisable recommandé;
[…]

Considérant que l'avis de la Commission d'avis est notamment libellé comme suit :

" […] Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet est inscrit sur un bien qui présente des dimensions qui permettent d'établir un programme plus important; que la parcelle présente une superficie qui peut absorber un programme mixte d'habitation et d'espaces professionnels tout en réservant un espace important aux dégagements et à l'espace de jardin;

Compte tenu de ce que l'habitation est composée de plusieurs volumes qui présentent des caractéristiques traditionnelles; que les volumes couverts par des toitures plates sont situés à l'arrière de l'habitation et s'inscrivent discrètement dans la silhouette générale de l'ensemble projeté; que les

volumes sont imbriqués de manière à composer un front bâti en relation avec les bâtiments situés de part et d'autre de la parcelle; que ceux-ci reconstituent un front bâti dynamique et respectueux de la trame bâtie environnante; que le reportage photographique et l'exposé du contexte lors de l'audition démontrent que le projet s'inspire des caractéristiques du bâti environnant lui-même constitué d'imbrications de volumes principaux et secondaires; que la Commission estime que d'un point de vue volumétrique et gabarit, le projet mise sur le mimétisme plutôt que sur la rupture; que l'ensemble est de nature à s'intégrer dans le contexte; que celui-ci n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales […]";

Considérant que l'autorité de recours se rallie à l'avis pertinent de la Commission; qu'en effet, le projet mise sur le mimétisme plutôt que sur la rupture et s'intègre bien dans son contexte; qu'ainsi, il contribue à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis; que les quatre écarts relevés ci-avant sont donc acceptables ».

S'agissant de l'avis émis tardivement par le fonctionnaire délégué, même si l'acte attaqué ne le vise pas expressément, ses motifs permettent de comprendre les raisons pour lesquelles sa position n'est pas partagée par la partie adverse, les griefs soulevés se confondant avec ceux émis par la direction juridique, des recours et du contentieux.

La seconde branche n'est pas fondée.

5. Le second moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VII. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la partie requérante. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le 17 mai 2022, par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Frédéric Quintin Colette Debroux