

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.777 du 17 mai 2022

A. 228.193/XIII-8666

En cause : **JAUMAIN** Pierre,
ayant élu domicile chez
M^e Bruno LECLERCQ, avocat,
rue Colleau 15
1325 Chaumont-Gistoux,

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 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 23 mai 2019, Pierre Jaumain demande l'annulation de l'arrêté du ministre de l'Aménagement du territoire du 25 mars 2019 par lequel il octroie sur recours, à Sébastien Van Brée, Mina Darbinyan et la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Van Brée-Darbinyan, 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 17 juin 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.

Un arrêt n° 245.510 du 24 septembre 2019 a accueilli la requête en intervention introduite par Sébastien Van Brée, Mina Darbinyan et la société privée à responsabilité limitée Van Brée-Darbinyan, a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Par un courrier du 14 octobre 2019 déposé sur la plateforme électronique du Conseil d'État, le requérant a demandé la poursuite de la procédure.

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.

Le requérant et les parties 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 Bruno Leclercq, avocat, comparaissant pour le requérant, 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 245.510, précité, auxquels il convient de se référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

1. Le requérant prend un premier moyen « de la violation du Guide Régional d'Urbanisme (GRU) et notamment de ses articles 419, a); 421, a) et c); 429, a), de la violation du Guide communal d'urbanisme (GCU) de la commune de La Hulpe et notamment de ses articles 1, § 5; 1.1; 1.2, § 1; 1.3; 1.5; 1.7; 2, § 3; 3, § 5, 6 et 7; 4, § 2, 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, 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. Le requérant développe quatre branches.

3. Dans la première branche, il soutient que des écarts n'ont pas été adéquatement identifiés ni partant formellement motivés.

Il identifie une série d'indications du GRU, du GCU et du SDC dont il estime que le projet s'écarte, alors que les écarts n'ont été ni sollicités ni justifiés.

4. Tout d'abord, s'agissant de la hauteur des façades, il vise l'article 2, § 3, du GCU. Il considère que la hauteur de la façade du volume principal culmine à 9,47 mètres en son point le plus haut alors que, selon la prescription précitée, cette hauteur doit être limitée à 6,50 mètres.

De même, il estime que la façade du volume secondaire présente une hauteur de 7,60 mètres et celle du cabinet dentaire, 7,07 mètres.

Il affirme que ces écarts n'ont été ni sollicités ni justifiés dans la demande de permis, en violation de l'article D.IV.27 du CoDT, ni identifiés ni motivés par la partie adverse dans l'acte attaqué. Selon lui, vu l'importance de ces écarts, ils compromettent les objectifs du GCU.

Il ajoute que la partie adverse commet une erreur de fait et de droit, ainsi qu'à tout le moins une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle soutient, dans l'acte attaqué, que la hauteur des constructions est conforme au GCU.

5. Ensuite, s'agissant de la longueur de façade, il vise les articles 1.2, § 1^{er}, du GCU (dispositions particulières), 1, § 5, du GCU (dispositions générales) et 429, a, du GRU (Patrimoine).

Il considère que le projet s'écarte du GCU qui impose le respect du découpage parcellaire afin d'éviter de créer des façades dont la longueur est plusieurs fois supérieure à celle des bâtiments voisins, afin de garantir l'uniformité et l'harmonie de la zone concernée. Selon lui, la construction projetée sera longue de 29,54 mètres, ce qui est largement supérieur aux bâtiments voisins.

Il estime également que le projet s'écarte de l'indication du GCU qui recommande de protéger les « points de vue » sur les « éléments faisant l'objet d'une mesure de protection », dès lors que le projet prive les riverains, dont il fait partie, de toute vue sur les arbres séculaires du domaine d'Argenteuil (zone Natura 2000).

Il constate que ces écarts n'ont été identifiés ni par les demandeurs de permis ni par la partie adverse et, partant, ne sont pas adéquatement justifiés.

Il ajoute que la partie adverse commet une erreur de fait et de droit, ou à tout le moins une erreur manifeste d'appréciation, lorsqu'elle soutient que la façade ne présente pas une longueur supérieure à 20 mètres, alors que, selon les plans, la longueur de façade s'étend à 29,54 mètres.

6. En ce qui concerne le matériau de parement, il vise l'article 4, § 2, du GCU.

Il soutient que la pierre bleue n'est pas permise en guise de parement, alors que l'acte attaqué autorise son usage pour le projet.

7. Il considère encore que le GCU n'autorise pas les modifications du relief du sol. Or, il note que la notice d'évaluation renseigne que l'aménagement des abords entraînera une modification sensible du relief du sol. Le requérant constate que cet écart n'a été ni sollicité ni octroyé ni justifié. Il est d'avis que cet écart rompt l'harmonie du cadre existant puisque l'interdiction des modifications de relief vise à éviter les ruptures dans le cadre bâti et non bâti existant, ainsi qu'à éviter les nuisances en termes de vue et d'ensoleillement en résultant pour les parcelles voisines, dont la sienne.

8. Il estime, par ailleurs, que le projet attaqué s'écarte de la destination du SDC en ce qu'il prévoit l'implantation de cabinets dentaires en zone de parc résidentiel à caractère villageois de Gaillemarde et en ce que ce schéma impose une disposition « aérée » alors que la façade présente une longueur de 30 mètres.

Il constate que ces deux écarts n'ont été ni sollicités ni octroyés ni justifiés.

9. Dans la deuxième branche, il identifie trois écarts qu'il estime inadéquatement motivés.

10. S'agissant de l'implantation, il vise les articles 1.5. du GCU et 421, a), du GRU.

Il part du constat qu'à propos de l'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, il conteste que le bâtiment projeté s'aligne sur les bâtiments voisins.

Ensuite, il est d'avis 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. Il estime 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 ce guide. Il 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.

11. En ce qui concerne les toitures plates autorisées, il vise les articles 3 du GCU et 421, c), du GRU.

Il 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, alors que, comme l'a relevé la DGO4, rien n'empêche de se conformer au GCU, comme le fait la nouvelle habitation construite à droite du projet, qui doit être prise comme référence. Il estime que cet écart compromet l'objectif du GCU qui, selon lui, vise à assurer une harmonie architecturale au sein du hameau de la Gaillemarde alors que ces toitures rompent une telle harmonie.

12. S'agissant des volumes secondaires, il vise les articles 1.1. et 1.7. du GCU et 421, a), du GRU.

Il constate que l'acte attaqué prévoit deux annexes de plus de 40 m² alors que le GRU n'autorise qu'un seul volume secondaire et que le GCU impose de respecter une limite de 40 m². Il critique la motivation de l'acte attaqué qu'il estime non conforme au prescrit de l'article D.IV.5 du CoDT. Selon lui, par leur nombre et leurs dimensions, les volumes secondaires projetés créent un « effet de masse » contraire aux objectifs des guides précités qui veulent sauvegarder le « cachet » de la zone et les vues sur les éléments protégés (ferme de Gaillemarde et forêt de Soignes). Il estime l'ampleur de l'écart excessive dans la mesure où le cabinet dentaire présente une surface de 106 m². Il se prévaut sur ce point de la proposition défavorable de la DGO4.

13. Dans une troisième branche, il estime que tous les écarts pris dans leur ensemble compromettent les objectifs du GCU, du GRU et du SDC. Pour les deux premiers guides visés, il est d'avis qu'ils visent à préserver le cadre traditionnel et rural du hameau de Gaillemarde et la particularité de la zone. S'agissant du SDC, il affirme qu'il vise également à préserver le caractère rural et aéré de la zone. Selon lui, le projet ne pouvait être autorisé en l'état, sous peine de vider de leur substance l'article D.IV.5 du CoDT et l'objectif poursuivi par le législateur.

14. Dans une quatrième branche, il considère que, du fait des écarts engendrés par le projet, l'acte attaqué méconnaît aussi l'article D.IV.53 du CoDT. Il 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 son cadre de vie sera entièrement modifié et impacté, notamment par la privation de toute vue sur les arbres séculaires du domaine d'Argenteuil (zone Natura 2000) et de la forêt de Soignes.

15. En réplique, répondant aux exceptions d'irrecevabilité soulevées par les parties intervenantes, il expose tout d'abord que, comme les dispositions du RGBSR (devenu GRU) sont semblables à celles du GCU, les critiques relatives à l'écart au GCU demeurent. Par ailleurs, il soutient avoir identifié clairement, dans sa requête en annulation, les dispositions violées par le projet litigieux.

16. À propos de la hauteur des façades, reportage photographique complémentaire à l'appui, il ajoute que, dans l'hypothèse où il faudrait considérer que le projet ne s'écarte pas du GCU, *quod non*, la partie adverse a tout de même commis une erreur manifeste d'appréciation en acceptant la configuration projetée qui n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et dénature fortement le hameau de Gaillemarde, aucune autre construction ne possédant de telles hauteurs.

17. À propos de la longueur de façade, il affirme que le projet ne comporte ni décrochement ou rupture au sens du GCU et que sa configuration donne l'aspect d'un front bâti de près de 30 mètres, ce qui marque fortement l'environnement existant.

18. En ce qui concerne les seuils en pierre bleue, il affirme qu'il s'agit bien d'un matériau de parement puisqu'ils font partie de la face extérieure du projet et qu'ils sont apparents et visibles.

19. S'agissant de la modification du relief du sol prévue dans la notice d'évaluation des incidences, il estime qu'à supposer qu'il s'agisse d'une erreur, l'auteur de l'acte attaqué ne la relève pas, de sorte qu'en octroyant le permis litigieux, la partie adverse autorise la modification sensible du relief du sol pour l'aménagement des abords.

20. Il maintient également que le projet s'écarte de la destination résidentielle de la zone en y implantant des cabinets dentaires et que la motivation sur ce point est insuffisante et inadéquate.

21. À propos de la deuxième branche, s'agissant de l'implantation, il réplique 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. Il produit des photographies qui démontrent que plusieurs constructions du voisinage respectent le prescrit du GCU relatif à l'implantation.

22. En ce qui concerne les toitures plates, il est d'avis que ce n'est pas parce que la commune de La Hulpe a autorisé une toiture plate pour un projet voisin de rénovation que ce type de toiture doit être accepté pour un projet neuf pour lequel il est plus aisé de respecter les instruments de planification applicables.

23. En ce qui concerne les volumes secondaires autorisés, il développe une argumentation semblable à celle du point précédent et ajoute, sur la base du reportage photographique qu'il produit, que la création de volumes secondaires peut être envisagée sans dénaturer le caractère rural et l'architecture harmonieuse de l'environnement du hameau, ce qui implique que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant le projet.

24. À propos de la quatrième branche, il affirme que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles une simple habitation unifamiliale avec un cabinet dentaire secondaire doit nécessiter un ouvrage aussi volumineux et un bâti aussi massif. Il explique craindre que le cabinet dentaire devienne principal, ce qui engendrera des nuisances plus importantes. Il estime qu'en n'ayant pas anticipé cette possibilité, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation.

25. Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, il produit une nouvelle photographie démontrant, selon lui, que le bâtiment a l'aspect d'un front bâti de près de trente mètres, ce qui confirme l'écart au GCU, et qu'il porte atteinte au point de vue dont il bénéficiait antérieurement sur la forêt du domaine d'Argenteuil.

En ce qui concerne la deuxième branche, et plus particulièrement les volumes secondaires, il est d'avis que l'intégralité du cabinet dentaire doit être pris en considération pour le calcul de la superficie.

IV.2. Examen

A. Sur la recevabilité

1. Quant à l'application du GRU

L'article D.III.9, § 1^{er}, alinéa 2, du CoDT prévoit 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 le requérant 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 le requérant 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 le requérant 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.

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 ces objectifs 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 administratif.

Toute prescription ou indication d'un schéma ou d'un guide n'en 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 un guide ou un schéma 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 2, § 3, du GCU relative à l'aire IV « Hameau de Gaillemarde » dispose que « la hauteur sous corniche des façades des bâtiments est comprise entre 4,5 m au minimum et 6,5 m au maximum, hauteur calculée depuis le niveau naturel du sol [...] ».

En l'espèce, les hauteurs sous corniche des volumes du projet – à ne pas confondre avec la hauteur au faîte – respectent cette indication du GCU. Partant, le grief manque en fait.

3. L'indication 1.2. « Trame parcellaire », § 1^{er}, du GCU applicable à l'aire IV « Hameau de Gaillemarde » prévoit que « lors de la construction, transformation ou reconstruction de bâtiments implantés sur une ou plusieurs parcelles contiguës, chaque bâtiment est traité en une unité architecturale distincte des bâtiments voisins, en respectant le découpage parcellaire, de manière à ne pas créer une façade dont la longueur serait plusieurs fois supérieure à celle des bâtiments traditionnels ».

Cette disposition s'applique aux projets qui concernent plusieurs bâtiments, ce qui n'est pas l'hypothèse du cas d'espèce.

Le grief relatif à la violation de cette indication n'est pas fondé.

4. L'indication 1.2. « Trame parcellaire », § 2, du GCU applicable à l'aire IV « Hameau de Gaillemarde » prévoit que « la façade d'un bâtiment n'a jamais une longueur supérieure à 20 m sans décrochement ou sans rupture architecturale ».

En l'espèce, le bâtiment n'est pas constitué d'un seul bloc monolithique. Il s'agit au contraire d'un ensemble de plusieurs volumes qui forment des décrochements ou, à tout le moins, des ruptures architecturales, sans que la longueur d'aucune de leurs façades ne dépasse 20 mètres. L'indication précitée ne vise pas « l'aspect du front bâti » mais la construction elle-même.

Il n'y a pas d'écart au GCU et le grief n'est pas fondé.

5. En ce qui concerne l'indication 1 « Protection du patrimoine », § 5 « Protection des points de vue », du GCU contenue dans la partie 1 « Prescriptions relatives à l'ensemble du territoire communal », elle dispose qu'« en cas de construction, transformation ou rénovation d'un bâtiment ainsi que dans le cadre de toute intervention sur le domaine public, les points de vue sur les éléments d'intérêt patrimonial, bâtis ou non bâtis, faisant ou non l'objet d'une mesure de protection sont sauvegardés ».

Le « point de vue » est défini par le GCU comme un « lieu permettant la vue d'un paysage, d'un panorama ou d'une perspective » .

Sous peine d'empêcher toute construction dans le périmètre du GCU, cette indication ne peut être lue comme exigeant que toute vue sur un paysage, un panorama ou une perspective soit préservée en l'état. Or, le requérant affirme que le « projet porte effectivement atteinte au point de vue » dont il bénéficiait antérieurement et produit à cet égard plusieurs photographies. Celles-ci ne permettent pas de constater que le projet occulte toute vue sur la forêt du domaine d'Argenteuil, d'autant que d'autres arbres et constructions sont situés entre l'habitation du requérant et cette forêt.

Il n'y a pas d'écart au GCU et le grief n'est pas fondé.

6. 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 portes et 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. Ce grief n'est pas fondé.

7. Quant à la modification du relief du sol, s'il est vrai que le complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement l'annonce s'agissant de l'aménagement des abords, cette information est inexacte au regard des autres éléments du dossier et, plus particulièrement, des plans de la demande. L'acte attaqué énonce explicitement que « le projet ne prévoit pas de modification sensible du relief du sol ». Partant, l'autorité administrative n'a pas été influencée par l'erreur contenue dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Elle n'a autorisé aucune modification du relief du sol, de sorte que le grief n'est pas fondé.

8. Sur le grief pris d'une violation du zonage du SDC, il est indiqué dans celui-ci notamment ce qui suit :

« La zone de parc à résidentiel à caractère villageois est destinée à la résidence ainsi qu'aux fonctions tertiaires très limitées assurant ou développant le caractère de parc résidentiel du hameau.

Dans le centre du hameau, des activités peuvent être développées telles manège, service et artisanat de petite dimension; elles seront compatibles avec la fonction villageoise pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement. Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat ».

En l'espèce, à l'appui de leur recours administratif, les parties intervenantes ont décrit l'activité dentaire projetée comme suit :

« Avant tout, nous voudrions signaler que nous ne souhaitons pas abandonner notre consultation de Bruxelles afin de transférer toute l'activité à Gaillemarde.

En tant que femme et mère de famille, je voudrais me donner la possibilité d'exercer mon métier près de chez moi et de mes enfants.

Je compte y travailler à temps partiel, uniquement aux heures de bureau. Jamais le soir ni le week-end.

Étant spécialiste en endodontie, je ne pratique pas de dentisterie générale. Mes RDV sont prévus à l'avance et durent entre 1h30 et 2h. Plus précisément, mon agenda est généralement composé de 4 à 5 patients maximum par jour.

Afin d'être prévoyants et ne pas pénaliser mon époux, nous avons prévu de la place pour un éventuel deuxième fauteuil dentaire. Cela reste un projet à long terme et il ne s'agit en aucun cas de transformer notre maison en centre d'urgence dentaire qui fonctionnerait 24h/24h.
[...]

Soucieux de ne pas perturber la circulation du petit chemin des Garmilles, nous avons prévu un parking pour la [patientèle] [...] ».

Dans l'acte attaqué, l'autorité de recours examine et motive comme suit la compatibilité du cabinet dentaire avec la destination de la zone du SDC :

« Considérant que, conformément à l'article D.II.24 du CoDT, il convient, en ce qui concerne le cabinet dentaire, vérifier qu'il ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'il soit compatible avec le voisinage;

Considérant que le projet (habitation et cabinet dentaire) est également conforme à la destination du SDC, lequel permet les activités relevant du secteur tertiaire pour autant qu'elles soient, d'une part, très limitée et, d'autre part, qu'elles assurent ou développent le caractère de parc résidentiel (page 45); qu'une telle activité relevant du secteur tertiaire non marchand renforce, en effet, l'offre de ce type de service dans la zone et contribue ainsi au développement et à l'attractivité du parc résidentiel; que s'agissant d'un cabinet secondaire, son impact est limité;

[...]

Considérant, en ce qui concerne le programme, que l'érection d'une habitation et d'un cabinet dentaire secondaire sont conformes à la destination de la zone d'habitat du plan de secteur et de celle du SDC; que, comme le précise la demande, il s'agit d'un cabinet dentaire secondaire et spécialisé; que les demandeurs ne vont pas abandonner leur patientèle principale située à Bruxelles; qu'ils ne reçoivent qu'en journée et un nombre de patients réduits planifiés à l'avance; que le projet prévoit suffisamment de places de parking en site propre pour éviter tout report excessif en domaine public; qu'un tel type d'activité ne saurait générer des nuisances importantes pour le voisinage; qu'il en va particulièrement en l'espèce compte tenu du mode de fonctionnement indiqué et des aménagements prévus par le projet (parking, isolation, recul par rapport aux limites parcellaires, horaire de fonctionnement, etc.); que le cabinet dentaire est donc bien compatible avec son voisinage et ne saurait mettre en péril la destination de la zone ».

Ce faisant, la partie adverse a suffisamment et adéquatement examiné la compatibilité du cabinet dentaire avec le zonage du SDC.

En critiquant la présence d'un cabinet dentaire à cet endroit-là, le requérant entend en réalité substituer sa propre appréciation de ce qui est compatible avec le zonage du SDC à celle de l'autorité, ce qui n'est pas admissible. Le fait que d'autres services similaires de dentisterie seraient présents à moins d'un kilomètre, comme il l'affirme, n'est pas de nature à démontrer une erreur d'appréciation,

encore moins manifeste, d'autant que le requérant ne démontre pas qu'il s'agirait de la même spécialité dentaire.

Le grief n'est pas fondé.

9. Le SDC n'impose pas une disposition « aérée » de la zone concernée. En toute hypothèse, le requérant n'identifie pas la prescription du SDC qui aurait été violée; il n'aborde d'ailleurs plus cette question dans son mémoire en réplique.

En tout état de cause, il n'est pas manifestement déraisonnable de considérer qu'un projet de villa « 4 façades » contribue au caractère aéré du quartier.

Le grief n'est pas fondé.

10. Il résulte des développements qui précèdent que la critique prise de la violation de l'article D.IV.27 du CoDT n'est pas fondée.

11. La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

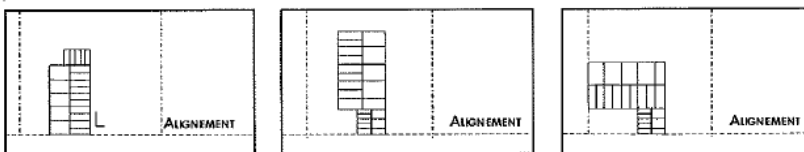
12. Sur la deuxième branche, l'indication 1.5. du GCU applicable à l'aire IV « Hameau de Gaillemarde » est rédigée comme suit :

«

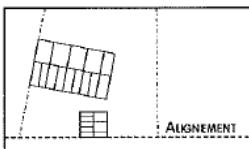
1.5. FRONT DE BÂTISSE

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 faite de la toiture du volume principal étant perpendiculaire ou parallèle à celui-ci;



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

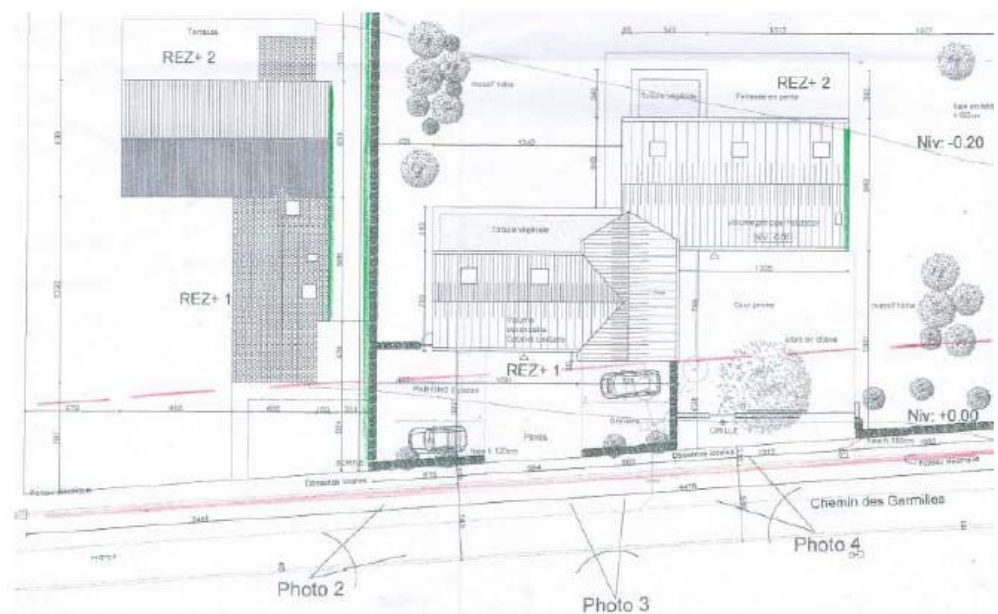


».

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. Le requérant ne peut donc pas être suivi quand il 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. 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 clientèle 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'autorité de recours a pu considérer que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales, et partant les objectifs du GCU.

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 figure pas dans le développement du premier moyen de la requête en annulation.

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

13. S'agissant du grief relatif aux toitures plates autorisées, 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 consiste 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, le requérant tend à substituer son appréciation 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.

14. En ce qui concerne le grief portant sur les volumes secondaires, 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 § 1^{er} 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.

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, § 1^{er}, 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 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, 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, le requérant tente à nouveau de substituer son appréciation à celle de l'autorité, sans pour autant démontrer d'erreur manifeste d'appréciation.

Le grief n'est pas fondé.

15. La deuxième branche du premier moyen est partiellement irrecevable et non fondée pour le surplus.

16. 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 troisième branche n'est pas fondée.

17. Par ses critiques formulées dans sa quatrième branche, le requérant tend en réalité à substituer son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité de recours, sans pour autant démontrer une erreur manifeste d'appréciation.

La quatrième branche n'est pas fondée.

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

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un deuxième 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, de la violation 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, il 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.

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

Il 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).

Il 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.

Il 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).

Il relève les éléments suivants exposés dans les développements de son premier moyen :

- 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.

Il 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 adéquatement répondre aux réclamations relevant ces éléments.

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

En ce qui concerne la décision de refus de permis d'urbanisme du collège communal de La Hulpe du 26 octobre 2018, il épingle quatre motifs qu'il estime non rencontrés par l'acte attaqué :

- « - Les écarts engendrés par le projet ne sont pas justifiés et compromettent les objectifs du GCU (violation de l'article D.IV.5 du CoDT);
- Les prescriptions du GCU pourraient être respectées par les demandeurs;
 - Les réclamations sont fondées et la commune s'y rallie, notamment en ce qui concerne la dénaturation du cadre existant (vu son intérêt patrimonial), les nuisances engendrées par le projet, le nombre d'écarts trop important et l'ampleur excessive du projet;
 - Le projet est en rupture totale avec le cadre bâti et non bâti existant ».

En ce qui concerne la proposition de refus de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, il relève les quatre motifs suivants :

- rien n'empêche de respecter l'implantation prévue par le GCU, comme la nouvelle habitation construite à droite du projet qui doit être prise comme référence; cet écart compromet l'objectif du GCU tendant à sauvegarder la typologie du bâti du hameau;
- la norme du GCU relative aux toitures plates et à la superficie au sol des annexes pourrait être respectée; rien ne justifie de s'en écarter; cet écart compromet l'objectif du GCU visant à assurer une harmonie architecturale au sein du hameau de la Gaillemarde;
- des baies visibles depuis l'espace public ne respectent pas la dominante verticale imposée par le GCU et cet écart compromet la typologie du bâti du hameau;
- le projet devrait être modifié pour se conformer au GCU et ne pas compromettre ses objectifs.

S'agissant de l'avis du fonctionnaire délégué du 4 décembre 2018, il 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, il estime que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles une construction totalement neuve ne peut respecter le prescrit du GCU. Il affirme que l'habitation de gauche, sur laquelle l'autorité de recours base son appréciation, doit être considérée comme une exception et ne peut servir de référence dès lors qu'elle est antérieure au GCU et que sa rénovation ne peut être comparée à la construction d'une habitation neuve. Il soutient que les nouveaux bâtiments doivent se conformer strictement aux exigences du GCU afin que son objectif de préserver un cadre bâti et non bâti traditionnel et harmonieux puisse être atteint.

Il ajoute qu'il fallait rencontrer l'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, il affirme l'avoir formulée de manière suffisamment précise, le contenu de réclamations permettant en outre d'appréhender aisément les critiques formulées.

V.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, le requérant 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 :

- le requérant 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, ceux dont l'autorité n'aurait pas tenu compte. Par ailleurs, cette critique se confond avec la première branche du premier moyen à l'examen de laquelle il est renvoyé;
- il n'explique 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 deuxième branche du premier moyen à l'examen de laquelle il est renvoyé;
- il ne précise 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 le premier moyen à l'examen duquel il est renvoyé;
- il n'indique pas en quoi les circonstances urbanistiques locales ne seraient pas respectées ni en quoi l'article D.IV.53 du CoDT serait violé. À nouveau, cette critique se confond avec celles formulées dans les différentes branches du premier moyen à l'examen duquel il est renvoyé;
- il ne montre pas en quoi l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement serait insuffisante;

- il ne décrit pas 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;
- il n'expose pas en quoi le cadre existant serait dénaturé;
- il ne démontre pas avec précision quelles sont les vues qui seraient masquées sur la forêt de Soignes ni, *a fortiori*, en quoi cela modifierait son cadre de vie.

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

3. Le requérant épingle les quatre éléments suivants qu'il 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) ».

Il 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, le requérant tronque les éléments de motivation qu'il relève ou entend en réalité demander à l'autorité de recours de justifier 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 et que la parcelle se trouve bien en zone bâissable.

Enfin, il a été constaté à l'occasion de l'examen du premier moyen que l'utilisation de la pierre bleue pour les seuils de portes et de fenêtres n'implique pas 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 et avec la première branche du deuxième 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'éclairage 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 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 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 la position adoptée par ce fonctionnaire délégué 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 deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

1. Le requérant prend un troisième moyen « de la violation du chapitre III, de la partie V du Livre I^{er} du Code de l'Environnement exposant, en ses articles D.50, D.62 et suivants, le système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement, et plus particulièrement de ses articles D.63, D.64, D.66 et D.68, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

2. Il estime que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire sur les quatre éléments suivants :

- les incidences des effluents provenant des cabinets dentaires ne sont pas analysées alors que cette activité sera génératrice de déchets (notamment du mercure présent dans les eaux usées des cabinets dentaires);
- les dimensions du projet sont réduites par rapport aux plans ou sont présentées séparément (division de la façade en deux (vu la présence de deux volumes) pour limiter artificiellement le front bâti) afin de tenter de rendre le projet moins imposant;
- sur la question de la mobilité, l'incidence du projet n'est pas présentée alors qu'au vu de l'existence de cabinets dentaires, le projet augmentera le charroi. Cet élément est d'autant plus grave que la notice a été complétée après l'enquête publique et que ce point n'a pas été abordé alors qu'il a été soulevé par plusieurs réclamants;
- les emplacements de stationnement ne sont pas clairement présentés. Cette incomplétude rend impossible l'évaluation de l'adéquation du nombre de parkings proposés avec la demande qui sera engendrée par le projet.

Il en déduit que l'autorité n'a pu statuer en pleine connaissance de cause et qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

3. En réponse à l'exception d'irrecevabilité soulevée par les parties intervenantes, il estime, dans son mémoire en réplique, que son exposé du moyen comporte l'indication d'une irrégularité de nature à entraîner l'annulation de l'acte attaqué, avec mention précise de la règle de droit qui serait violée et aussi de la manière dont elle l'aurait été.

Quant au fondement du moyen, à propos des effluents du cabinet, il soutient que le courrier des demandeurs adressés aux voisins ne peut être considéré comme un complément de notice puisqu'il s'agit simplement d'une note d'intention des demandeurs affirmant que l'activité ne produira aucune pollution, sans toutefois le démontrer. Il ajoute qu'il est évident que l'activité de dentisterie produit des déchets, de sorte que des précautions auraient dû être envisagées à ce sujet.

Quant au stationnement, il ajoute que cette lacune n'a pas été comblée ou clarifiée, puisque les parties intervenantes mentionnent la présence de cinq emplacements alors que la partie adverse précise qu'il y en aura huit.

VI.2. Examen

1. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité devant accorder ou refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation.

Elle ne constitue qu'une des pièces du dossier. Ses lacunes éventuelles ne peuvent affecter la légalité de la décision qui se fonde sur elle, que si elles ont empêché l'autorité de statuer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur, *quod non* si l'autorité a pu également se fonder sur d'autres éléments du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes.

Il appartient en principe à celui qui dénonce de tels défauts de rendre raisonnablement plausible que le fait ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

2. En l'espèce, s'agissant des effluents du cabinet, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande n'en fait pas mention.

Cependant, à l'appui de leur recours administratif, les parties intervenantes ont joint une lettre-type envoyée aux riverains exposant notamment ce qui suit :

« Nous aimerions également vous éclairer quant au fonctionnement technique du cabinet dentaire.

Celui-ci ne provoque aucune pollution ni des sols ni de la voirie. Un cabinet dentaire n'émet pas de nuisances sonores (à moins d'être en rupture de stock de d'anesthésiques).

La gestion des déchets dentaires est très strictement réglementée.

Nous n'utilisons pas d'amalgames dentaires et nos installations sont équipées de récupérateurs, sorte de centrifugeuse séparant tous les déchets solides, aussi petits soient-ils, du liquide.

Ces déchets une fois stockés dans des boîtes *ad hoc* sont collectés par des organismes spécialisés.

Toutes les aiguilles, lames de bistouri et autres objets [contondants] sont également soumis à réglementation stricte et collectés par des organismes professionnels ».

Ces informations ont permis à la partie adverse de statuer en connaissance de cause, quant aux types de déchets générés par le projet et leurs modes de gestion. Il n'est pas démontré que ces informations sont erronées ou insuffisantes.

Le grief n'est pas fondé.

3. En ce qui concerne les dimensions du projet, le complément de notice précise ce qui suit :

« Le volume principal présente une longueur et une largeur de respectivement 15,38 m sur 8,90 m. Le volume secondaire présente une surface de 13,40 m sur 9,95 m. L'annexe pour la cuisine présente une surface de 4,76 m sur 3,45 m. L'autre annexe présente, quant à elle, une surface de 5,22 m sur 3,45 m.

Les deux volumes ne sont pas dans le même alignement. Le cabinet est en avant, avec un décroché de 8,09 m. La maison, plus en retrait, permet la création d'un espace devant le bâtiment. La façade à rue du volume principal possède une surface de 12,26 m ».

Bien que les dimensions précitées ne correspondent pas parfaitement aux cotes présentes sur les plans, elles ne sont pas sensiblement différentes. En tout état de cause, l'autorité de recours autorise le projet tel qu'il figure sur les plans, dont le requérant ne prétend pas qu'ils sont erronés. Partant, la partie adverse a pu statuer en pleine connaissance de cause sur les dimensions du projet qu'elle autorise.

Le grief n'est pas fondé.

4. Le complément de notice appréhende l'impact du projet en termes de charroi comme suit :

« Deux zones de parking distinctes.

La première est en contact avec le cabinet et possède 3 à 4 emplacements de voiture. L'usage est exclusif à la patientèle du cabinet.

La seconde se présentera sous forme d'une cour avec une entrée piétonne et une entrée carrossable, celle-ci possède deux emplacements de véhicules permettant à des visiteurs de garer confortablement leur voiture en dehors du chemin des

Garmilles et ce, dans le but de ne pas surcharger le stationnement sur la voie publique ».

De plus, dans le courrier-type déposé à l'appui du recours administratif, les parties intervenantes exposent que l'agenda professionnel est composé de maximum 4 à 5 patients par jour.

Sur la base de ces informations, l'autorité de recours a pu statuer en toute connaissance de cause sur cette question et constater que l'impact du projet en termes de charroi est négligeable.

Le grief n'est pas fondé.

5. En ce qui concerne les emplacements de stationnement, ils figurent sur le plan n° 1/4, joint à la demande, de sorte que l'autorité de recours a pu statuer en connaissance de cause sur ce point.

Le grief n'est pas fondé.

6. Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un quatrième moyen « de la violation des articles D.IV.26, D.IV.33, R.IV.4-3, notamment son 3°, et R.IV.26-1, § 1^{er}, alinéa 7, du CoDT, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de la contradiction dans les motifs, de l'insuffisance dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Il considère qu'au vu de la notice d'évaluation des incidences sur le sol, le projet nécessite une modification sensible du relief du sol. Il constate que l'article R.IV.26-1, § 1^{er}, alinéa 7, du CoDT impose qu'un formulaire relatif à la modification du sol soit intégré à la demande de permis qui nécessite ou vise un tel aménagement. Il relève qu'aucun formulaire *ad hoc* n'a été déposé et en déduit que l'autorité n'a pas pu apprécier correctement l'objet de la demande, qu'elle n'a pas statué en connaissance de cause et qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

VII.2. Examen

Il a été constaté, lors de l'examen de la première branche du premier moyen, que le projet n'implique pas de modification du relief du sol et qu'il s'agit d'une erreur matérielle de la notice d'évaluation des incidences.

Partant, le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite, à la charge du requérant, une indemnité de procédure de 700 euros dans sa note d'observations et de 700 euros dans son mémoire en réponse. En vertu de l'article 67, §§ 1^{er} et 2, du règlement général de procédure, le montant de base est de 700 euros et est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension. En conséquence, l'indemnité de procédure est fixée à 840 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie adverse, à la charge du requérant.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 850 euros, sont mis à la charge du requérant, à concurrence de 400 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

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

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Colette Debroux