**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**LE PRÉSIDENT DE LA XIII$^{e}$ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ**

**A R R Ê T**

n$^{o}$ 253.898 du 1$^{er}$ juin 2022

A. 236.375/XIII-9650

En cause : **DELMEE** Françoise,
ayant élu domicile chez
M$^{e}$ Stéphane NOPERE, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

**la commune de Silly**, représentée
par son collège communal,

Partie intervenante :

**la société en nom collectif PIETTE-DELMEE,**
ayant élu domicile chez
M$^{es}$ Iolie COUFOPANDELIS
et Louis VANSNICK, avocats,
place Flagey 18
1050 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 18 mai 2022, Françoise Delmée demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 1$^{er}$ mars 2022 du collège communal de Silly octroyant un permis d'urbanisme à la société en nom collectif (SNC) Piette-Delmée en vue de construire un immeuble comprenant 6 appartements, un centre paramédical, un parking souterrain et des parkings aériens, sur un bien situé rue de la Procession, à Silly (Bassilly).

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 9 mai 2022, Françoise Delmée demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la même décision et, d'autre part, son annulation.

Par une requête introduite par la voie électronique le 27 mai 2022, la SNC Piette-Delmée demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

Par une ordonnance du 20 mai 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 mai 2022.

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

M^e^ Stéphane Nopere, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^es^ Iolie Coufopandelis et Louis Vansnick, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint au Conseil d'État, 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*

1. La société en nom collectif (SNC) Piette-Delmee introduit, auprès de la commune de Silly, une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble comprenant 6 appartements, un centre paramédical, un parking souterrain et parkings aériens, sur un bien situé rue de la Procession, à Silly (Bassilly) et actuellement cadastré division 3, section A, n° 33n partie et n° 340/5b partie.

La demande fait l'objet d'un accusé de réception complet le 22 juin 2021.

2. Le 19 juillet 2021, le dossier fait l'objet d'une annonce de projet permettant la consultation du dossier entre le 19 juillet au 4 septembre 2021.

Dans le cadre de l'annonce de projet, est déposée une pétition signée par 19 personnes et contenant des remarques relatives notamment aux écarts engendrés par le projet, au non-respect des objectifs fondamentaux du schéma de

développement communal et du guide communal d'urbanisme, aux nuisances engendrées par le projet et aux lacunes et erreurs contenues dans la demande de permis.

3. Plusieurs instances et autorités sont consultées au cours de l'instruction de la demande de permis, donnant lieu :

- à un avis favorable sous conditions du 6 juillet 2021 de l'intercommunale Ipalle;

- à un avis défavorable donné le 8 juillet 2021 par la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM);

- à un avis favorable sous conditions donné le 23 juillet 2021 par le département du développement de la ruralité, des cours d'eau et du bien-être animal – cellule Giser;

- à un avis favorable sous conditions remis le 12 août 2021 par la Zone de secours Hainaut centre;

- à un avis défavorable émis le 12 novembre 2021 par le fonctionnaire délégué.

4. Le 7 décembre 2021, le collège communal de Silly octroie le permis d'urbanisme sollicité et transmet sa décision au fonctionnaire délégué.

5. Le 10 janvier 2022, le fonctionnaire délégué décide de suspendre le permis d'urbanisme, estimant que les conditions de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT) ne sont pas remplies au vu des écarts du projet au schéma de développement communal et du règlement communal d'urbanisme et constatant que le projet déroge au guide régional d'urbanisme en ce qui concerne la réglementation relative aux personnes à mobilité réduite.

6. Le 19 janvier 2022, le collège communal de Silly décide de retirer le permis d'urbanisme du 7 décembre 2021.

7. Le 1er mars 2022, le même collège communal octroie à nouveau le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

*IV. Intervention*

La requête en intervention introduite par la société en nom collectif Piette-Delmée, bénéficiaire du permis attaqué, est accueillie.

*V. Conditions de la suspension d'extrême urgence*

Conformément à l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1er.

*VI. L'extrême urgence - recevabilité*

*VI.1. Thèses des parties*

*A. La partie requérante*

Quant à sa diligence à agir, la requérante indique que par un courrier du 9 mai 2022, elle a, par l'intermédiaire de son conseil, transmis sa requête en annulation et sa demande de suspension au bénéficiaire de l'acte attaqué et l'a interrogé sur ses intentions quant à la mise en œuvre de celui-ci mais que ce courrier est resté sans réponse. Elle ajoute que le mercredi 11 mai 2022, elle a constaté la présence de chaises sur les lieux. Elle estime qu'en introduisant sa requête en suspension d'extrême urgence dans les sept jours après la prise de connaissance de l'élément révélant l'imminence de la construction – et donc du péril –, elle a fait toute diligence pour prévenir son dommage.

En ce qui concerne l'imminence de son péril, elle fait valoir que l'acte attaqué a été délivré le 1er mars 2022 et est actuellement exécutoire et que, dans la mesure où les chaises ont été apposées sur la parcelle concernée par le projet litigieux, ce qui indique que les travaux vont rapidement débuter, il est manifeste que le Conseil d'État ne pourra statuer sur une demande de suspension ordinaire et encore moins sur l'annulation de l'acte attaqué avant que l'acte attaqué ne soit mis en œuvre.

*B. La partie intervenante*

La partie intervenante affirme que la requérante a connaissance de la décision d'octroi du permis depuis le 10 mars 2022 et constate que ce n'est que le 9 mai 2022 – soit deux mois plus tard – qu'elle a introduit son recours en annulation assorti d'une demande de suspension.

Elle expose que le permis était affiché sur la parcelle dès le 15 mars 2022 et qu'en l'absence de toute indication de recours, elle a fait procéder à la pose des chaises le 11 mai 2022. Elle ajoute que, par un courrier recommandé daté du 9 mai 2022, mais réceptionné le surlendemain, elle a reçu de la part de la requérante une copie de son recours en annulation et de sa demande de suspension ordinaire et un courrier l'interrogeant quant à ses intentions de mise en œuvre du permis.

Elle estime qu'en procédant de la sorte, la requérante n'a pas fait preuve de toute la diligence requise. Elle est d'avis que celle-ci n'aurait pas dû attendre deux mois avant de l'interroger et qu'en cas de doute, elle devait introduire une demande de suspension ordinaire plus tôt. Elle conclut que par son attitude « de négligence, d'inattention ou d'attentisme », la requérante a créé l'extrême urgence.

Quant à l'imminence du péril, elle indique que le chantier n'a pas encore débuté et que seules les démarches préalables à la mise en œuvre du permis ont débuté, notamment via la pose de chaises sur le terrain. Au regard du projet envisagé, elle estime évident que le chantier prendra nécessairement plusieurs mois. Elle en déduit que la requérante n'apporte pas la preuve qu'une procédure de suspension ordinaire ne permettra pas d'empêcher les « inconvénients craints », d'autant que ceux-ci, tels que les problèmes de mobilité, la perte de vues ou encore l'atteinte au cadre de vie, ne sont susceptibles de se produire, selon elle, qu'une fois le bâtiment construit et mis en activité.

*VI.2. Examen*

1. Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« § 1er. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :
1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.
[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1er, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1er ».

2. Le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

3. En l'espèce, la requérante a introduit un recours en annulation assorti d'une demande de suspension ordinaire, et a interrogé le bénéficiaire du permis sur ses intentions quant à la mise en œuvre de celui-ci. Elle a ensuite constaté la pose des chaises sur la parcelle le 11 mai 2022, laquelle indique la mise en œuvre imminente du permis attaqué. En introduisant sept jours plus tard sa demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, la requérante a fait preuve de la diligence requise.

L'affichage du permis sur la parcelle le 15 mars 2022 n'est pas de nature à inférer une mise en exécution imminente des travaux, de sorte qu'il ne peut être reproché à la requérante d'avoir introduit une demande de suspension ordinaire en même temps que son recours en annulation. Par ailleurs, elle a interrogé concomitamment les bénéficiaires quant à leurs intentions, de sorte qu'elle s'est montrée proactive.

Enfin, certains inconvénients qu'elle expose craindre, tels qu'une perte de vue et une atteinte à son cadre de vie, sont de nature à se produire dès la construction du gros œuvre, de sorte que les délais de la procédure en suspension ordinaire ne pourront sans doute pas empêcher leur survenance en temps utile. Par conséquent, la condition de péril imminent est remplie.

La demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence est recevable.

*VII. Premier moyen*

*VII.1. Thèses des parties*

*A. La partie requérante*

1. La requérante prend un premier moyen de la violation des articles D.IV.5, D.IV.53 et D.IV.62, § 3, du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des prescriptions contenues dans le guide communal d'urbanisme (GCU) de Silly, adopté le 15 février 2016 et entré en vigueur le 2 juillet 2016, et dans le schéma de développement communal (SDC) de Silly, adopté le 18 juin 2012 et entré en vigueur le 16 octobre 2012, du défaut de motivation et du principe général de confiance légitime et de sécurité juridique, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs.

2. Dans une première branche, elle estime que l'acte attaqué autorise le projet litigieux sans rencontrer ni les motifs de la suspension du fonctionnaire délégué de la décision du 7 décembre 2021, ni les motifs de la décision de retrait du 19 janvier 2022, alors qu'elle y était tenue en application de l'article D.IV.62, § 3, du CoDT.

3. Elle rappelle que le bien concerné par l'acte attaqué se situe notamment en zone d'habitat à caractère paysager au SDC et en aire bâti d'intérêt paysager au GCU.

Elle constate que, comme le relève la commune de Silly dans l'acte attaqué, le SDC et le GCU font apparaitre, sur la zone concernée, « des objectifs de limiter la densification, d'harmonisation des constructions de la zone et de protection des paysages ».

Elle relève ainsi que la motivation de l'acte attaqué précise « que l'on peut déduire des documents à valeur indicative précités, qui imposent de freiner le développement résidentiel de ces zones et qui prévoient la construction d'habitations individuelles ou groupées, un objectif de limiter la densité envisagée qu'il ressort, en effet des objectifs mis en avant par le GCU qu'il convient de " favoriser une faible densité du bâti au sein des aires concernées "».

Elle est d'avis que, ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué identifie, au sein de l'acte attaqué, les objectifs de développement territorial et d'urbanisme, posés par

ses SDC et GCU, à savoir une limitation de la densité du bâti et une harmonisation des constructions.

4. Elle relève que le projet autorisé par l'acte attaqué s'écarte de manière manifeste de 12 prescriptions du GCU et du SDC, ce qui a conduit le fonctionnaire délégué à suspendre, le 10 janvier 2022, le (premier) permis du 7 décembre 2021, pour les motifs suivants :

- les écarts engendrés par le projet, sans uniquement tenir compte de leur nombre important, compromettent les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le SDC et le GCU;

- le projet ne contribue pas à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Elle considère que, suite au retrait de ce premier permis opéré le 19 janvier 2022, l'autorité communale ne pouvait statuer sur la demande de permis qu'en rencontrant les motifs de la décision de suspension du fonctionnaire délégué et du retrait, en application de l'article D.IV.62, § 1, alinéa 1, 4°, du CoDT.

5. Selon elle, le collège communal ne pouvait rencontrer les motifs précités qu'en refusant le permis et non en le remotivant.

Elle constate, sur ce point, que dans sa décision de suspension, le fonctionnaire délégué a considéré que le projet lui-même – au vu de son implantation, de sa volumétrie, de ses matériaux et de son architecture – ne pouvait être autorisé en l'état sans violer l'article D.IV.5 du CoDT. Elle est d'avis qu'en considérant que la motivation initiale du permis ne pouvait « être retenue », le fonctionnaire délégué ne critiquait pas l'insuffisance de celle-ci, mais bien son impuissance à autoriser le projet, au vu de ses caractéristiques.

Elle ajoute qu'en tout état de cause, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas répondre aux motifs de la suspension, les quelques éléments qui ont été ajoutés par rapport à ceux du permis du 7 décembre 2021 retiré, ne suffisant pas.

Elle considère que les éléments de cette motivation « complémentaire » étaient déjà présents dans la motivation du premier permis qui, de toute façon, ne résistent à l'analyse.

6. Premièrement, s'agissant de la justification de la densité critiquée par le fonctionnaire délégué, elle constate que l'autorité communale se contente de

maintenir la motivation qui était déjà présente dans sa décision du 7 décembre 2021, à savoir que « l'affectation et la densité se justifient compte tenu des caractéristiques des lieux » et que « le projet est le résultat d'alternatives ».

Selon elle, l'ajout que « les logements projetés permettent de répondre à une demande de logements » en motivant que le village de Bassilly connait une évolution démographique plus importante que le reste de la commune de Silly, ne constitue pas un élément permettant de répondre à la critique du fonctionnaire délégué, dès lors que la croissance démographique de la population ne permet pas de ne pas respecter la densité prévue dans une zone, au risque de compromettre l'objectif de développement durable et de lutte contre l'étalement urbain traduit par l'article D.I.1. du CoDT.

À cet égard, elle rappelle que le SDC précise que la densité « a pour objectif de conforter la structure spatiale projetée en orientant la répartition des habitants sur le territoire communal » et en déduit qu'il existe des zones qui fixent une densité plus élevée dans lesquelles ce type de projet pourrait avoir sa place. Elle constate d'ailleurs que les immeubles à appartements pris à titre de comparaison dans l'acte attaqué sont situés dans ces zones.

7. Deuxièmement, s'agissant de la motivation relative au gabarit de l'immeuble, elle relève que le fonctionnaire délégué indique que ne peuvent être acceptées les comparaisons avec le centre sportif « Sillysport » et la maison de repos – car il s'agit de « constructions singulières » au sens du GCU qui peuvent, elles, se distinguer des constructions environnantes – et avec d'autres immeubles à appartement – dont le dossier ne démontre pas la proximité –.

Dans l'acte attaqué, elle constate que l'autorité communale maintient son appréciation, indiquant prendre en compte ces « constructions singulières » puisqu'elles existent et affirme que six immeubles à appartements se situent à « proximité immédiate du projet ».

Or, elle affirme que le fonctionnaire délégué ne s'est pas trompé. Elle estime qu'il a adopté une appréciation objective lorsqu'il a considéré qu'il ne pouvait y avoir de comparaison des gabarits entre le projet et une « construction singulière » pour justifier un écart, dès lors que ces constructions peuvent avoir des dimensions supérieures et différentes des autres constructions en raison de leur caractère singulier, ce qui n'est pas le cas du projet litigieux. Elle soutient, par ailleurs, que les immeubles à appartements relevés par la commune ne sont pas situés à « proximité immédiate » du projet et sont, pour la plupart, situés dans des zones différentes au SDC et au GCU, lesquelles prévoient des gabarits plus élevés.

8. En troisième lieu, elle relève qu'alors que le fonctionnaire délégué constate que la hauteur sous corniche du projet litigieux est systématiquement plus élevée que celle des bâtiments voisins et qu'elle génère un impact visuel conséquent, l'auteur de l'acte attaqué maintient que le projet présente une hauteur similaire aux bâtiments voisins et tente d'apporter des éléments de motivation relatifs à la situation du village de Bassilly. Elle soutient que les phrases stéréotypées, agrémentées d'éléments factuels complètement étrangers au projet et à la zone concernée par celui-ci, ne peuvent justifier que le projet présente une hauteur et un gabarit bien plus imposant que tous les autres bâtiments de la rue, ce qui, à nouveau, compromet l'objectif d'harmonisation des constructions poursuivi par le GCU.

9. Quatrièmement, elle fait valoir que le fonctionnaire délégué a relevé que bien qu'il existe une certaine hétérogénéité entre certaines constructions de la rue, elle n'est pas de nature à justifier l'association d'écarts rendant la différence entre le projet et son environnement exacerbée et qu'à nouveau, la motivation « complémentaire » dans l'acte attaqué ne fait qu'appuyer des éléments qui étaient déjà présents dans la décision du 7 décembre 2021. Elle relève que la mention que l'ancien couvent présente une toiture plate, n'est pas correcte puisqu'il s'agit d'une « construction singulière » ancienne, située dans une « aire de bâti villageois – centre » au GCU.

10. Cinquièmement, elle rappelle que le fonctionnaire délégué ne partage pas la considération de la commune selon laquelle une toiture plate serait préférable à une toiture à versants car elle est comparée à un projet qui est en écart au GCU. Elle estime la réponse dans l'acte attaqué inappropriée puisque le « large panel de toitures » de la rue de la Procession sont des toitures à versants et que les quelques constructions présentant des toitures plates dans le village de Bassilly qui sont identifiées ne sont pas « à proximité directe du projet » et se situent, encore une fois, dans des zones au GCU différentes de celles visées par le projet, lesquelles autorisent expressément les toitures plates.

11. Dans une seconde branche, elle fait grief à la commune d'avoir délivré l'acte attaqué en s'écartant des prescriptions du guide communal d'urbanisme relatives à l'« aire de bâti d'intérêt paysager » et du schéma de développement communal relatives à la « zone d'habitat à caractère paysager », alors que ces écarts compromettent les objectifs de développement territorial ou d'urbanisme de ces deux outils de planification.

Elle rappelle que l'acte attaqué autorise un projet qui présente 2 écarts au SDC et 10 écarts au GCU et que ces écarts visent notamment les prescriptions

relatives au type de logements autorisés dans la zone, à la densité prévue dans celle-ci ainsi qu'au gabarit et à la composition architecturale des constructions.

Elle constate qu'à l'instar du fonctionnaire délégué dans son avis du 12 novembre 2021 et dans sa décision de suspension du 10 janvier 2022, la CCATM a considéré, dans son avis du 8 juillet 2022, que « malgré la qualité architecturale du projet, celui-ci est en totale contradiction avec les prescriptions du GCU ».

Selon elle, l'auteur de l'acte attaqué tente désespérément d'apporter tous les éléments qu'il peut pour considérer que les « objectifs de limiter la densification, d'harmonisation des constructions de la zone et de protection des paysages » du SDC et du GDU précités ne sont pas compromis par le projet, comme suit :

- il invoque la croissance démographique du village et l'urbanisation de la rue;

- il relève le caractère contemporain de la construction et la qualité de celle-ci;

- il avance que certaines constructions aux alentours présentent également des caractéristiques similaires (immeubles à appartements, toiture plate, gabarits plus important, …);

- il soutient avoir une bonne connaissance des lieux.

Elle est toutefois d'avis que les nombreuses pages de motivation ne permettent pas de pallier la circonstance que les objectifs du SDC et du GCU sont compromis par le projet, qui s'inscrit en totale rupture avec ce qui est prévu dans la zone.

Selon elle, la commune de Silly paraît considérer que, si le projet litigieux ne rencontre pas les objectifs du SDC et du GCU – qu'elle identifie pourtant –, cela pourrait néanmoins se justifier par la situation existante de fait, laquelle ne respecte pas, elle-même, les objectifs précités.

Or, elle rappelle que les comparaisons faites dans l'acte attaqué visent soit des « constructions singulières », soit des constructions qui se trouvent dans des zones différentes – et auxquelles les prescriptions applicables ne sont pas les mêmes –, de sorte que ces comparaisons ne peuvent être retenues et sont qualifiées « hors propos » par le fonctionnaire délégué.

Elle soutient encore que l'autorité communale multiplie les erreurs manifestes d'appréciation – qu'elle tente d'imputer erronément au fonctionnaire délégué –.

Elle ajoute que si la commune de Silly considère que le contexte urbanistique et démographique actuel invalide les objectifs urbanistiques qu'elle s'est elle-même fixés en adoptant ses SDC et GCU, elle se trouve dans l'obligation de modifier ces instruments mais ne peut acter leur obsolescence au sein de l'acte attaqué.

*B. La partie intervenante*

1. La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité, estimant que les dispositions du SDC et du GCU n'ayant qu'une valeur indicative, leur violation ne peut être invoquée devant le Conseil d'État.

2. Sur le fond, sur la première branche, elle affirme que l'acte attaqué rencontre les motifs de suspension du fonctionnaire délégué et en veut pour preuve le fait que celui-ci n'a pas suspendu le nouveau permis. Elle considère que la partie adverse a bien identifié la nature et la portée des objectifs des documents à valeur indicative et qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est relevée à cet égard.

Citant les motifs de l'acte attaqué, elle est d'avis que l'autorité communale a exposé que le village de Bassilly et spécifiquement la rue de la Procession disposent de caractéristiques particulières, alors que les prescriptions du SDC et du GCU ont une portée générale et n'appréhendent la réalité locale qu'avec approximation.

3. En ce qui concerne plus spécialement la densité, elle relève que l'acte attaqué indique que le nombre de logements projetés n'entraine pas une sur-densification de la zone prise dans sa globalité, ou de l'îlot, les parcelles voisines disposant de larges parties verdurisées ou de grands espaces agricoles. Elle soutient, en s'appuyant sur la motivation du permis attaqué, que son auteur a pu considérer que la densité proposée était acceptable au regard des caractéristiques des lieux et a exposé les motifs pour lesquels il estime que la position du fonctionnaire délégué ne peut être suivie.

4. À propos du gabarit du projet, elle affirme également que l'acte attaqué répond aux objections du fonctionnaire délégué. Elle constate ainsi que les différents immeubles pris en considération par l'autorité communale se situent bien à proximité directe du projet.

5. En ce qui concerne la hauteur sous corniche du bâtiment projeté, elle produit un document graphique démontrant que celle-ci est similaire à la plupart des faîtages des bâtiments voisins.

Elle cite encore les motifs de l'acte attaqué décrivant de manière précise les caractéristiques du village de Bassilly et en quoi le projet permet de s'intégrer, une attention particulière ayant été portée par le collège communal à la question de la hauteur.

Elle est d'avis que les éléments de la demande (reportage photographique, cartes, etc….) permettent de constater qu'il n'existe aucune uniformité au niveau des immeubles que ce soit dans la rue de la Procession ou plus largement au niveau du village de Bassilly.

6. Photos à l'appui, elle indique que plusieurs bâtiments à toiture plate sont situés dans un rayon de 500 mètres du projet. Elle affirme que certains se trouvent en aires de bâti d'intérêt paysager, ce qui démontre que le village dans son ensemble ne présente aucune homogénéité architecturale.

7. Sur la seconde branche, après avoir cité la motivation de l'acte attaqué, elle est d'avis que l'autorité communale a motivé suffisamment et adéquatement les raisons pour lesquelles le projet ne compromet pas les objectifs mis en avant par les outils à valeur indicative précités et a été pensé pour s'intégrer de manière harmonieuse au contexte bâti et non bâti. Elle insiste sur le fait que le projet répond à un réel besoin du village. Elle estime qu'une erreur manifeste d'appréciation n'est pas démontrée dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué.

*VII.2. Examen prima facie des deux branches réunies*

1. L'article D.IV.5. du CoDT dispose 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 ».

L'article D.IV.62. § 1er à 3, du même Code dispose comme suit :

« § 1er. Le fonctionnaire délégué vérifie, en ce qui concerne les permis et certificats d'urbanisme n° 2 délivrés par le collège communal, que :

1° la procédure de délivrance du permis ou du certificat d'urbanisme n° 2 est régulière;

2° le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 est motivé;

3° le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est fondé sur une dérogation conforme aux articles, D.IV.6 à D.IV.13;

4° le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 est conforme aux dispositions à valeur indicative du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du ou des guides d'urbanisme ou du permis d'urbanisation ou, à défaut, qu'il est fondé sur un écart conforme à l'article D.IV.5;

5° le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 est conforme à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi.

À défaut pour le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal.

§ 2. Dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal, le fonctionnaire envoie la suspension au demandeur, au collège communal et au Gouvernement. Le fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège communal, le fonctionnaire invite celui-ci à retirer sa décision.

§ 3. Si le collège communal retire le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2, il envoie sa décision au demandeur, au fonctionnaire délégué et au Gouvernement dans les vingt jours de la réception de la suspension.

Dans ce cas, dans les quarante jours de l'envoi de la décision de retrait, le collège communal statue à nouveau sur la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 en rencontrant les motifs de la suspension et du retrait et envoie sa décision ».

Suivant l'article D.IV.5 précité du CoDT, les écarts aux prescriptions indicatives d'un SDC ou d'un GCU sont admis si l'autorité démontre, sur la base d'une motivation adéquate, que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans cet instrument et qu'il 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. S'ils ne sont pas expressément identifiés, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble des prescriptions du document.

Enfin, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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. 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. En outre, en application de l'article D.IV.62, alinéa 2, du CoDT précité, cette motivation doit rencontrer les motifs de l'arrêté de suspension du fonctionnaire délégué.

2. En l'espèce, l'autorité communale estime, sans que la requérante le conteste, que son SDC et son GCU ont pour objectifs, dans la « zone d'habitat à caractère paysager » et dans l' « aire de bâti d'intérêt paysager » dans lesquelles prend place le projet, de limiter la densification, d'harmoniser les constructions de la zone et de protéger les paysages.

Elle cite notamment son SDC, lequel mentionne ce qui suit :

« Dans la zone d'habitat à caractère paysager, l'option est de préserver, de restaurer et de mettre en valeur les caractéristiques particulières de l'habitat rural ouvert et des paysages dans les zones moins urbanisées de la commune. On veillera plus particulièrement à freiner le développement résidentiel de ces zones très mal situées par rapport aux zones d'habitat à caractère villageois-centre et à assurer la protection des espaces et des ouvertures d'intérêt paysager ».

Par ailleurs, elle indique notamment qu'il ressort du GCU, ce qui suit :

« Dans l'aire de bâti d'intérêt paysager, les nouvelles constructions doivent non seulement s'intégrer au contexte bâti, mais il faut également veiller dans le choix de l'implantation du bâti et dans l'aménagement des jardins à conserver les qualités et ouvertures paysagères.
(…)
Dans l'aire de bâti d'intérêt paysager, le règlement communal d'urbanisme participe à la réalisation des mesures d'aménagement du schéma de structure communal et rencontre les recommandations de la Région wallonne dans cette matière. Il s'agit notamment de :
(…)
- Préserver, restaurer et mettre en valeur les caractéristiques particulières de l'habitat rural ouvert et des paysages dans les zones moins urbanisées de la commune;
- Favoriser le développement de maisons d'habitations individuelles ou groupées et éviter la construction de nouveaux appartements;
- Favoriser une faible densité du bâti au sein des aires concernées;
(…)
- L'aire d'habitat à caractère rural est destinée à la construction peu dense de résidences dont l'implantation permet de garantir des ouvertures paysagères suffisantes depuis l'espace public. Le nombre de constructions autorisées y sera limité et leur implantation sera contrôlée. La valeur varie entre +/- 3 log/ha et +/- 6 log/ha ».

3. Tant dans son avis défavorable du 12 novembre 2021 que dans sa décision du 10 janvier 2022 qui suspend le premier permis délivré le 7 décembre

2021, le fonctionnaire délégué estime que les écarts aux deux instruments de planification précités du projet autorisé compromettent les objectifs précités et ne contribuent pas à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis. Il ajoute que ces écarts sont « autant d'éléments renforçant le caractère contradictoire du projet face aux objectifs du schéma et du guide » et qu'ils compromettent l'objectif de « conforter les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des centres des villages de (….) Bassilly ».

Il estime plus précisément que la motivation du premier permis relative à la justification de ces écarts ne peut être retenue pour les raisons suivantes :

« o Pour justifier la densité, le collège compare le projet à une alternative consistant à implanter 6 habitations unifamiliales, ainsi qu'un centre tel que proposé par le projet.
Le projet objet de la demande est ainsi plébiscité au motif qu'il serait moins consommateur d'espace que d'alternative. Or, cette alternative serait elle-même en écart, non au GCU sur la question de densité bâtie, mais au SDC sur la question de la densité (log/ha).
Cette appréciation souffre d'un manque d'objectivité et occulte la question de l'écart sur la densité au SDC.
De la même manière, l'écart au SDC sur le principe de l'immeuble à logements multiples est motivé par le fait qu'il permet de rencontrer les objectifs de densité bâtie du GCU, en ne multipliant donc pas les bâtisses;
o Le collège communal justifie le gabarit de l'immeuble projeté en le comparant aux infrastructures proches telles que le centre Silly Sports, des immeubles à appartements situés près du projet, ou encore la maison de repos "Résidence Melody",
Or, la salle de sports et la maison de repos sont des constructions définies comme "singulières" au SDC et GCU, qui nécessitent généralement la conception de grandes constructions qui répondent à des prescriptions particulières, et se distinguent des constructions habituellement rencontrées (p 6/13 GCU partie 1).
Quant aux immeubles à appartements qui seraient de même gabarit, le reportage photo joint au dossier et l'examen du *streetview* n'en montrent pas à proximité du projet.
Ces comparaisons sont par conséquent hors propos;
o L'affirmation du collège communal selon laquelle "Il ressort des différentes coupes de terrain accompagnant la demande que la construction projetée présente une hauteur similaire aux bâtiment voisins" est erronée : la hauteur sous corniche du projet est systématiquement sensiblement plus élevée que la hauteur sous corniche des bâtiments voisins.
La hauteur sous corniche du projet est parfois similaire à certaines hauteurs de faîtage de toitures en bâtière, mais le projet génère toutefois un impact visuel plus conséquent qu'un volume à faîtage de même hauteur;
° Si le bâti environnant, au regard du reportage photographique, comporte en effet des volumétries simples couvertes par des toitures à double versant et également des constructions plus modernes avec des toitures plates, il est à relever que ces éléments pris en référence concernent des volumes principaux (ou secondaires) de gabarit réduit, permettant une insertion paysagère discrète dans la lecture du front bâti.
Tel n'est pas le cas du présent projet qui, associant écarts notamment sur la question du gabarit (hauteur) et de la toiture plate, tend à exacerber les caractéristiques le rendant tout à fait singulier dans le contexte, ainsi qu'on peut par ailleurs le percevoir dans la vue en 3D jointe à la demande;

o L'affirmation du collège communal selon laquelle le toit plat est préférable à une toiture à versant est biaisée car comparée à un projet qui resterait en écart sur la question du gabarit;
o La réponse du collège communal relative à la circulation des véhicules et stationnement n'est pas de nature à répondre aux réclamations formulées : par exemple, les emplacements aériens 1 à 9 et la zone de circulation y relative, longeant la limite latérale gauche, restent préjudiciables au voisin immédiat;
o L'affirmation du collège communal selon laquelle le projet contribue à la protection, à la gestion et à la protection des paysages bâtis et non bâtis, ne peut être retenue, l'intégration au contexte n'étant pas rencontrée ».

4. L'autorité communale mentionne, dans l'acte attaqué, les écarts qu'implique le permis octroyé comme suit :

« Considérant que, en l'espèce, la demande s'écarte du Schéma de Développement Communal (SDC) pour les motifs suivants :
o Type de logements — zone d'habitat à caractère paysager : cette zone principalement destinée aux maisons d'habitations individuelles ou groupées;
o Densité de logements — zone d'habitat à caractère paysager : la valeur guide varie entre 3 à 6 logements par hectare;
• Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) pour les motifs suivants :
o Façade avant des constructions principales : la façade avant des constructions principales n'est pas implantée avec un recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement;
o Implantation des constructions secondaires : les constructions secondaires sont implantées soit contre une façade latérale de la construction principale dans le prolongement de la façade avant de la construction principale, soit en recul ou en avancée afin de réaliser la liaison avec les fronts de bâtisses décalés environnant;
o Profondeur des constructions en sous-sol : les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 mètres mesurée à partir du front de bâtisse le plus proche de l'alignement;
o Hauteur des constructions principales : la hauteur sous-corniche de la construction principale ne sera en aucun cas inférieure à 4,5 mètres et supérieure à 6,5 mètres;
o Hauteur des constructions secondaires : la hauteur sous-corniche ou à l'acrotère des constructions secondaires ne sera en aucun cas supérieure à 3,5 mètres;
o Toiture des constructions — Généralités : les larges débordements et les accentuations marquées de rives de toiture ne sont pas autorisées;
o Toiture des constructions principales : les constructions principales ont une toiture à deux versants droits de même pente, de même longueur et à faîtage central;
o Matériaux d'élévation : l'utilisation d'autres matériaux peut être autorisée pour autant que celle-ci soit justifiée par une réflexion architecturale innovante et de qualité, ainsi que par une intégration paysagère cohérente dans le contexte bâti et non bâti;
o Balcons et terrasses : les balcons et les terrasses ne sont pas autorisés sur les façades visibles depuis l'espace public. Les balcons et terrasses d'une même construction sont homogènes, doivent être traités de manière à s'harmoniser avec l'architecture de la façade et s'intégrer à la verticalité des baies et ouvertures;
o Stationnement et garages : le stationnement se fait de plain-pied avec la voirie, soit : le stationnement n'est pas autorisé dans les zones de cours et jardins ».

5. Elle estime tout d'abord que l'objectif de limiter la densification de la zone n'est pas compromis en l'espèce en s'appuyant sur les éléments suivants :

- la densité prise à l'échelle de l'îlot respecte le SDC et le GCU;

- la rue de la Procession est déjà urbanisée;
- le projet se situe à proximité de commerces et de restaurants, est en lien avec des infrastructures existantes et répond à un besoin local, que ce soit pour les logements ou pour la partie para-médicale;
- la rue de la Procession présente une diversité de styles architecturaux qui démontre qu'elle ne présente pas les mêmes atouts que d'autres villages et hameaux. Elle est urbanisée depuis l'implantation de l'ancienne gare et d'une fonderie;
- le village de Bassilly jouit d'une certaine attractivité qui implique une évolution démographique plus importante;
- l'implantation d'un immeuble à appartements répond à un véritable besoin de logements au sein du village de Bassilly;
- le projet prévoit des appartements de deux ou trois chambres et s'inscrit dans un objectif de mixité sociale;
- l'un des objectifs du SDC consiste à renouveler l'offre résidentielle; l'implantation du projet permettra aux personnes souhaitant profiter d'un cadre de vie agréable de rester à proximité immédiate du village de Bassilly, tout en bénéficiant de logements diversifiés;
- le contexte urbanistique et paysager au sein duquel vient s'implanter le projet est varié; que s'y trouvent des habitations unifamiliales, des fermes, des immeubles à appartements, une maison de repos, divers commerces et un hall sportif;
- la parcelle est de 76 are et 49 ca, la densité proposée est de 9 logements/ha; la densité proposée est cohérente au regard des lignes directrices du référentiel « Quartiers durables » élaboré par le SPW qui prévoit une densité de 20 log/ha dans les centres villageois;
- l'affectation et la densité se justifient compte tenu des caractéristiques des lieux (proximité de commerces, d'une gare, de lignes de bus, de routes nationales et autoroute, d'écoles et d'hôpitaux);
- le projet est le résultat d'alternatives qui n'ont pas été retenues.

Ensuite, elle considère que l'objectif d'harmonisation des constructions de la zone est préservé en développant, essentiellement, les éléments suivants :

- le contexte urbanistique et paysager au sein duquel s'implante le projet est varié;
- la rue de la Procession présente une diversité de styles architecturaux;
- le gabarit est comparable à plusieurs constructions présentes aux alentours (centre sportif, immeubles à appartements et maison de repos). S'il s'agit de « constructions singulières » au sens du GCU, elles font partie du voisinage;
- la plupart des faîtages des bâtiments voisins présentent une hauteur similaire aux 10 mètres du projet;

- si la plupart des habitations situées de l'autre côté de la rue présentent un gabarit de rez+1+C, elles sont surélevées d'environ 1,5 mètre ce qui limite l'impact du projet à leur égard;
- les débordements prévus dans la construction en projet soulignent l'horizontalité de celui-ci et son intégration dans les lignes de force du paysage, ce qui permet une bonne insertion paysagère;
- il est tenu compte du relief du village; le recours à la toiture plate contribue à l'harmonie de l'ensemble et les éléments horizontaux soulignent la dominante horizontale;
- le projet sera peu perceptible depuis le centre du village;
- les abords ont été étudiés pour s'intégrer harmonieusement au sein du cadre environnant ;
- le projet s'inscrit dans l'objectif de dynamiser et soutenir l'emploi local ;
- la volumétrie est simple ;
- d'autres bâtiments, tel que l'ancien couvent, présentent également des toitures plates ;
- l'implantation et le gabarit des constructions résultent du parti pris architectural adopté par l'architecte et le maître de l'ouvrage; le travail volumétrique permet d'apporter de la profondeur et du relief au projet ; les volumes secondaires permettent également d'implanter les terrasses des appartements;
- le recul proposé est similaire à celui des bâtiments voisins;
- la toiture plate apporte un caractère contemporain au projet tout en privilégiant une intégration harmonieuse;
- d'autres immeubles à appartements existent dans le village, dont certains à proximité du projet;
- le projet s'inscrit dans les tonalités des bâtisses du village.

De manière plus générale, l'auteur de l'acte attaqué considère que « si le projet présente un nombre important d'écarts, ceux-ci sont liés entre eux et découlent notamment du caractère contemporain du projet, de la qualité spatiale et fonctionnelle des logements mis en place mais également des caractéristiques de la parcelle d'implantation et de la rue de la Procession ».

Enfin, l'autorité communale répond aux motifs développés par le fonctionnaire délégué en considérant essentiellement que celui-ci n'a pas une bonne connaissance des lieux.

6. En ce qui concerne les motifs par lesquels l'autorité communale estime que l'objectif de limiter la densification de l'aire de bâti d'intérêt paysager du SDC et du GCU n'est pas compromis, plusieurs éléments pris en considération, tels que l'urbanisation déjà présente, les infrastructures proches, l'augmentation

démographique et la demande corrélative en logements, viennent contredire ceux mis en exergue dans les outils de planification à propos des aires de bâti d'intérêt paysager dans lesquelles le projet prend pourtant place. En effet, tant le SDC que le GCU indiquent que dans cette zone, « l'option est de préserver, de restaurer et de mettre en valeur les caractéristiques particulières de l'habitat rural ouvert et des paysages » dans ces zones moins urbanisées et de « décourager l'urbanisation ». Par ailleurs, les infrastructures (école, gare, centre sportif, lignes de bus, etc.), commerces et restaurants dont la proximité est invoquée étaient existants lors de l'élaboration du schéma et du guide et, partant, de l'affectation de la parcelle en aire de bâti d'intérêt paysager. De même, il n'est pas soutenu que le dynamisme du village de Bassilly et son attractivité en termes démographiques sont des éléments nouveaux par rapport à l'élaboration des deux outils planologiques communaux, en 2012 et 2016. Partant, ces éléments apparaissent aller à l'encontre de la ligne de conduite que l'autorité communale s'est fixée pour la zone concernée.

S'agissant de la densité au niveau de l'îlot, la considération que le projet permet le respect de la densité souhaitée par le SDC et le GCU en raison de parcelles non ou peu bâties situées à proximité n'est pas adéquate en ce qu'elle aboutit à accepter une urbanisation excessive d'une parcelle au détriment d'autres, non encore urbanisées.

En outre, la référence aux lignes directrices du référentiel « quartiers durables » élaboré par le SPW n'est pas judicieux dès lors que la densité prise en considération de 20 logements/ha concerne les centres villageois, alors que le projet ne prend pas place dans ce type de zone du SDC et du GCU.

Enfin, le fait que le projet fasse suite à plusieurs alternatives qui ont été écartées précédemment par l'autorité communale n'est pas plus de nature à justifier que le projet ne compromet pas l'objectif des outils de planification. En effet, si les alternatives présentées n'ont pas été jugées acceptables par le collège communal, ce n'est pas pour autant que le projet doit être considéré comme conforme aux objectifs précités.

7. De même, les éléments pris en considération pour estimer que l'objectif d'harmonisation des constructions de la zone n'est pas compromis par le projet appellent les critiques suivantes.

En ce qui concerne le gabarit de l'immeuble en projet, lequel présente une largeur de 36,9 mètres et une hauteur sous corniche de 10 mètres, l'auteur de l'acte attaqué se réfère notamment à la présence à proximité immédiate des immeubles à appartements suivants :

« o Rue Cavée appartements;
o Rue Bourion appartements ;
o Rue des écoles appartements + maisons réalisation ;
o Rue du Monument appartement ;
o Rue de la Procession appartements en construction au-dessus de la maison médicale;
o Rue du Couvent ; appartements du couvent ».

Or, il ressort des cartes d'affectation du SDC et du GCU que quatre de ces six exemples ne sont pas situés dans la zone d'habitat à caractère paysager du SDC ou dans l'aire de bâti d'intérêt paysager du GCU. En ce qui concerne les deux autres exemples précités (immeuble de la rue de la Procession et la rue du Monument), le premier ne présente qu'un programme de deux appartements et le second est antérieur à l'entrée en vigueur des outils de planification communaux. Partant, la comparaison opérée manque de pertinence.

De même, les « constructions singulières » auxquelles se réfère l'autorité communale, si elles existent effectivement, répondent à d'autres conditions des outils de planification, en manière telle que la pertinence de la comparaison opérée avec le projet autorisé n'est pas établie, comme l'a constaté le fonctionnaire délégué dans sa décision du 10 janvier 2022.

S'agissant de la diversité des styles architecturaux du bâti environnant, l'auteur de l'acte attaqué prend également argument de la présence à proximité directe de bâtiments à toiture plate pour justifier celle prévue pour le projet, alors qu'il ressort des cartes d'affectation des outils planologiques précités que les constructions visées par l'autorité communale sont situées soit en « aire de bâti villageois – Centre », soit en « aire de bâti villageois – Extension » au sein desquelles de telles toitures sont autorisées.

8. Ainsi, les comparaisons sur lesquelles s'appuie l'autorité communale, dès lors qu'elles ne se trouvent pas dans la même zone ou aire que le projet, ne doivent pas nécessairement répondre aux mêmes objectifs. Partant, elles manquent de pertinence pour justifier que les objectifs visés par le schéma ou le guide pour la zone concernée ne sont pas compromis par la réalisation de l'immeuble projeté.

9. Enfin, la considération que les différents écarts « sont liés entre eux et découlent notamment du caractère contemporain du projet, de la qualité spatiale et fonctionnelle des logements » prévus et des caractéristiques de la parcelle et de la rue ne permet pas de lever le caractère contradictoire du projet face à l'objectif de conforter les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques de la zone de bâti d'intérêt paysager du schéma et du guide, pointé par le fonctionnaire délégué. La majorité de ces écarts découlent essentiellement de l'ampleur du programme voulu

pour le projet, à savoir la construction de six appartements de deux ou trois chambres avec terrasse, et de cinq cabinets para-médicaux avec une salle de sport associée.

10. Il résulte de ce qui précède que le caractère contradictoire du projet aux objectifs du SDC et du GCU relevé par le fonctionnaire délégué dans sa décision du 12 novembre 2021 de suspendre le premier permis délivré n'est pas levé par l'acte attaqué, lequel ne permet pas de conclure que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT précité sont bien remplies.

Dans cette mesure, le premier moyen est *prima facie* sérieux.

*VIII. Second moyen*

*VIII.1. Thèses des parties*

*A. La partie requérante*

La requérante prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article D.IV.53 du CoDT, ainsi que des principes de bonne administration et, plus spécifiquement, du devoir de minutie.

Elle relève que l'acte attaqué est octroyé à la condition d'« adapter le projet afin de répondre aux exigences du Guide Régional d'Urbanisme en matière d'accès aux personnes à mobilité réduite et trouver ainsi une alternative à la marche permettant d'accéder au hall commun des logements ».

Elle soutient que cette condition n'est pas suffisamment précise, dès lors qu'elle laisse une marge de manœuvre au bénéficiaire du permis quant à la manière de la mettre en œuvre. Elle affirme que l'acte attaqué ne contient pas le moindre élément permettant de la circonscrire et de la préciser. Elle estime que selon le choix de l'« alternative », qui est laissé à l'entière discrétion du bénéficiaire de l'acte attaqué, celui-ci pourrait devoir modifier le projet et les plans qui ont été déposés dans le cadre de la demande, ce qui ne se peut.

*B. La partie intervenante*

1. La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité, estimant que les développements du moyen ne permettent pas de comprendre en quoi les principes de bonne administration ont été méconnus. Elle considère encore que le

moyen se rattache en réalité à l'exécution du permis, ce qui ne relève pas de la compétence du Conseil d'État.

2. Sur le fond, elle affirme avoir déposé en décembre 2021 un plan modifié prévoyant des pentes d'accès PMR qui respectent les normes d'accessibilité prévues par la réglementation régionale et produit ce plan.

*VIII.2. Examen prima facie*

*Sur la recevabilité*

1. Le second moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, la requérante estimant que la condition est vague et imprécise. Partant, l'illégalité vantée prive celle-ci d'une garantie, à savoir que le contenu exact et précis de l'autorisation soit fixé dans l'acte attaqué et ne soit pas laissé à l'appréciation de son bénéficiaire.

L'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie.

*Sur le fond*

2. L'article D.IV.53, alinéa 1er, du CoDT prévoit que « sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code ».

Pour être admissibles, les conditions d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent se référer à un événement futur ou incertain, ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis d'urbanisme. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions qui assortissent la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

3. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

« Considérant qu'il ressort de l'avis du Fonctionnaire délégué que "le projet est en dérogation au Guide Régional d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne

l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, vu la présence d'une marche permettant d'accéder au hall commun des logements";
• Considérant qu'il ressort, en effet, de l'article 415/1 du Guide Régional d'urbanisme que "Sans préjudice de l'article 414, § 2, tous les bâtiments, parties de bâtiments ou espaces visés à l'article 414, § 1er disposent à partir de la rue et du parking, d'au moins une voie d'accès la plus directe possible dont les cheminements répondent aux conditions suivantes.
o la surface est de préférence horizontale, dépourvue de toute marche et de tout ressaut; la largeur minimale est de 120 centimètres";
• Considérant que le projet déroge aux règles du Guide Régional d'Urbanisme en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite; Considérant que le Collège communal estime que le projet doit être revu sur ce point ».

Dans son dispositif, il fixe la condition suivante :

« adapter le projet afin de répondre aux exigences du Guide Régional d'Urbanisme en matière d'accès aux personnes à mobilité réduite et trouver ainsi une alternative à la marche permettant d'accéder au hall commun des logements ».

Ainsi, alors que le collège communal constate l'existence de la dérogation au guide régional d'urbanisme précité et affirme que le projet doit être revu sur ce point, il délivre néanmoins le permis sollicité, laissant une latitude au bénéficiaire de modifier son projet de manière à supprimer la dérogation constatée. Une telle condition ne satisfait pas aux exigences d'admissibilité précitées dès lors qu'elle laisse place à une appréciation dans son exécution, dans la manière dont elle doit être exécutée et implique une modification des plans du projet.

Par ailleurs, le plan modifié produit par la partie intervenante et daté de décembre 2021 ne figure pas dans le dossier administratif déposé par la partie adverse. Partant, à ce stade de la procédure, il n'est pas établi que l'autorité communale en avait connaissance lorsqu'elle a pris sa décision et que le projet est autorisé tel que modifié par ce plan.

Dans cette mesure, le second moyen est *prima facie* sérieux.

*IX. Urgence*

*IX.1. Thèse de la partie requérante*

En ce qui concerne la gravité de son péril, la requérante explique résider dans l'habitation située à proximité immédiate du projet litigieux.

Elle estime que compte tenu de l'ampleur du projet litigieux et des nuisances qui en résulteront, notamment en termes de bon aménagement du territoire, de mobilité et de perte d'ensoleillement, celui-ci est susceptible de modifier de manière substantielle son cadre de vie.

Elle rappelle que le projet autorisé prévoit la construction d'un immeuble de 10 mètres de hauteur, accueillant six appartements de deux à trois chambres, un centre paramédical, comprenant cinq cabinets et une salle de sport ouverte sur l'extérieur, et des parkings souterrains et aériens.

Elle craint qu'un tel programme implique les inconvénients graves suivants :

- « en termes de mobilité, dans la mesure où il est indéniable que la mise en œuvre du projet litigieux impliquera une augmentation du charroi compte tenu de l'attrait supplémentaire que présente son implantation, alors que celui-ci s'implante dans une zone qui se veut rurale conformément aux outils planologiques applicables »;

Elle est d'avis qu'aucun motif de l'acte attaqué ne permet de considérer que la commune de Silly a bien pris en compte l'impact du projet en termes de charroi dans une rue étroite et réservée à une faible circulation automobile en raison du milieu rural dans lequel elle s'inscrit. Elle expose que si la notice d'évaluation des incidences mentionne une augmentation du charroi au niveau des cabinets médicaux (10 véhicules par heure en moyenne), elle ne prend pas en compte les déplacements engendrés par la présence de la salle de sport et les six appartements. Elle calcule que la rue subira une augmentation d'environ 215 déplacements de véhicule par jour ce qui, au regard de la situation de la rue constitue une circulation trop impactante.

- « en termes de perte d'intimité et d'ensoleillement, dans la mesure où le projet litigieux, d'une hauteur de 10 mètres, aura pour effet de bloquer totalement la vue depuis les pièces de vie et de la terrasse avant de la partie requérante et d'engendrer une perte de luminosité conséquente »;

- « en termes de cadre de vie, dans la mesure où le projet litigieux s'inscrit en rupture totale avec le contexte bâti environnant ainsi qu'avec les affectations et prescriptions prévues dans la zone concernée par le GCU et le SDC – qui ont pour objectifs de garantir une faible densité de logements, une harmonie des constructions ainsi que la protection des paysages – »;

Elle affirme que le projet aura pour conséquence de dénaturer complètement la rue de la Procession dans laquelle il se situe, ce qui nuira à la qualité paysagère et au cadre de vie rural dont elle bénéficie actuellement.

Elle conclut que les nuisances précitées auront, aussi bien prises séparément que de façon cumulative, un impact sur son cadre de vie tel qu'il engendra un préjudice d'une gravité suffisante.

*IX.2. Examen*

1. Au niveau des inconvénients graves, il convient de rappeler que la charge de la preuve de l'urgence incombe à la requérante.

Par ailleurs, lorsqu'un projet est situé en zone d'habitat, cette affectation ne permet pas à un requérant riverain de conserver indéfiniment les avantages dont il bénéficie d'un espace actuellement vierge de toute construction ou en termes de charroi, de vues ou de bruit. Toutefois, la circonstance qu'un projet s'érige en zone d'habitat n'a pas pour effet que toute nuisance liée à la construction d'un bâtiment doive nécessairement être tenue pour admissible même si la parcelle a vocation à être bâtie.

2. En ce qui concerne la gravité des dommages qu'elle craint de subir, la requérante ne démontre pas que la construction du projet est de nature à provoquer une perte grave d'intimité et d'ensoleillement dans son chef.

Si la hauteur de l'immeuble est importante (10 mètres), il ressort de l'acte attaqué et du reportage photographique produit que son habitation s'en trouve éloignée de presque 40 mètres et qu'il existe un dénivelé d'environ 1,5 mètre en sa faveur. Partant, la perte significative d'ensoleillement n'est pas établie.

S'agissant de la perte d'intimité, elle ne peut être qualifiée de grave compte tenu, à nouveau, de la distance qui sépare le projet de l'habitation de la requérante. Par ailleurs, il ressort des plans et vues 3D du dossier de demande que les terrasses des appartements sont situées sur le pignon de la construction projetée ou dans la façade arrière, de sorte que leur présence n'aura pas d'incidence grave sur l'intimité de la requérante.

3. En ce qui concerne la mobilité, au vu du programme de l'immeuble projeté, lequel compte six appartements de deux ou trois chambres et cinq cabinets paramédicaux avec une salle de sport attenante, l'augmentation du charroi sera significative par rapport à la situation actuelle. Si l'estimation que celle-ci expose dans sa requête semble surévaluée, celle mentionnée dans la notice d'évaluation des incidences déposée avec la demande apparaît à l'inverse sous dimensionnée. Quoiqu'il en soit, compte tenu du nombre de places de stationnement prévues sur le site propre du projet, de la largeur de la voirie à cet endroit, et des différents accès prévus, le caractère grave de l'incidence du projet en termes de mobilité sur la situation personnelle de la requérante n'est pas suffisamment démontré.

4. En ce qui concerne la modification du cadre de vie consécutive au nombre d'écarts accordés aux outils de planification communaux, ce grief se

confond avec le problème de légalité soulevé dans le premier moyen de la requête. Or il convient de rappeler que la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues. En l'espèce, la requérante reste en défaut de démontrer concrètement en quoi les différents écarts précités sont de nature à avoir une incidence grave défavorable sur sa situation personnelle.

Par conséquent, la condition de l'urgence n'est pas établie.

*X. Conclusions*

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. Les demandes de suspension d'extrême urgence et ordinaire ne peuvent en conséquence être accueillies.

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

**Article 1er.**

La requête en intervention introduite par la SNC Piette-Delmée, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

**Article 2.**

Les demandes de suspension d'extrême urgence et ordinaire sont rejetées.

**Article 3.**

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

**Article 4.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre siégeant en référé, le 1[er] juin 2022 par :

Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Anne-Françoise Bolly