

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 256.815 du 16 juin 2023

A. 238.078/XIII-9893

En cause : **PIROTTE** Vincent,
ayant élu domicile chez
M^e Laurane FERON, avocat,
place des Nations unies 7
4020 Liège

A. 238.080/XIII-9894

En cause : **PIROTTE** Virginie,
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations unies 7
4020 Liège

contre :

la ville de Malmedy, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Thierry WIMMER et
Gaëtan BIHAIN, avocats,
rue Mitoyenne 9
4840 Welkenraedt

Parties intervenantes :

1. **la société privée à responsabilité limitée ALL IN MP**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Pierre LEJEUNE et Émilie BROUSMICHE, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet des deux requêtes

1. Par deux requêtes distinctes introduites le 3 janvier 2023 par la voie électronique, Vincent Pirotte et Virginie Pirotte demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 27 octobre 2022 par laquelle le collège communal de Malmedy octroie à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) All In MP un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de quatre immeubles jointifs avec chacun deux appartements sur un bien sis rue des Cornouillers à Malmedy et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédures

2. Par des requêtes introduites le 25 janvier 2023, la SPRL All In MP demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans chacune des affaires.

Par des requêtes introduites le 9 février 2023, la Région wallonne demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans chacune des affaires.

Les notes d'observations et le dossier administratif ont été déposés dans les deux affaires.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par ordonnances du 22 mai 2023, les affaires ont été fixées à l'audience du 14 juin 2023 et le rapport, commun aux deux affaires, a été notifié aux parties.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Laurane Feron, avocat, comparaissant pour la partie requérante dans l'affaire A. 238.078/XIII-9893, et *loco* M^e Nathalie Van Damme, avocat, pour la partie requérante dans l'affaire A. 238.080/XIII-9894, M^e Gaëtan Bihain, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Pierre Lejeune, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Julien Laurent, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Jonction

3. Les deux affaires concernent le même acte attaqué. Elles font chacune l'objet d'un recours en annulation et d'une demande de suspension. Il y est développé deux moyens identiques.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre ces deux affaires.

IV. Faits

4. Le 21 avril 2020, la SPRL All In MP introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction de quatre immeubles de deux appartements sur des biens sis à rue des Cornouillers à Malmedy.

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur et dans le périmètre d'un permis de lotir, devenue permis d'urbanisation, n° 203/159/RC du 25 janvier 2010 (lots n^{os} 24, 25 et 26).

Le 14 janvier 2021, le collège communal de Malmedy octroie le permis d'urbanisme sollicité.

À la suite de requêtes en suspension et en annulation introduites par Virginie Pirotte, Vincent Pirotte et Arnaud Breuer, le Conseil d'État annule le permis d'urbanisme du 14 janvier 2021 par l'arrêt n° 251.724 du 1^{er} octobre 2021.

5. Le 13 décembre 2021, la SPRL All In MP introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de quatre immeubles regroupant huit appartements sur le même bien.

Le 30 décembre 2021, le collège communal de Malmedy déclare le dossier complet.

Les instances consultées émettent les avis suivants :

- avis favorable conditionnel du 6 janvier 2022 du service technique de la ville de Malmedy;

- avis favorable conditionnel du 7 janvier 2022 de la zone de secours 5;
- avis favorable du 17 janvier 2022 de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) de Malmedy.

Du 10 au 25 janvier 2022, le projet fait l'objet d'une annonce de projet. Trois réclamations sont déposées à l'occasion de cette annonce, dont deux par les parties requérantes.

Le 17 février 2022, le collège communal de Malmedy décide de proroger de trente jours le délai d'instruction de la demande. Cette décision est notifiée à la fonctionnaire déléguée le 21 février 2022.

Le 24 mars 2022, le collège communal de Malmedy émet un avis favorable.

Le 28 mars 2022, le collège communal sollicite l'avis du fonctionnaire délégué, qui ne réserve pas de suite à cette demande.

Le 19 mai 2022, le collège communal délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme.

À la suite des requêtes en suspension et en annulation introduits Virginie Pirotte, Vincent Pirotte et Arnaud Breuer et des rapports déposés par l'auditeur rapporteur sur pied de l'article 93 du règlement général de procédure, le collège communal retire le permis d'urbanisme du 19 mai 2022 par une décision du 13 octobre 2022. Par les arrêts n^{os} 255.346 à 255.348 du 21 décembre 2022, le Conseil d'État juge qu'il n'y a plus lieu à statuer sur ces recours.

6. Le 27 octobre 2022, le collège communal de Malmedy octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

V. Intervention

7. Les requêtes en intervention introduites par la SPRL All In MP, bénéficiaire de l'acte attaqué, et par la Région wallonne sont accueillies.

VI. Conditions de la suspension

8. Conformément à l'article 17, § 1^{er}, 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.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèses des parties requérantes

9. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.VIII.6 et D.VIII.15 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux de la motivation, ainsi que de l'absence ou de l'insuffisance des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

10. Les parties requérantes font valoir que l'article D.VIII.15 du CoDT impose que le dossier soumis à l'annonce de projet comprenne la demande de permis d'urbanisme. Or elles exposent que, lors de leur consultation du dossier à l'administration communale le 7 février 2022, leurs conseils n'ont pu consulter que les seuls plans, bien qu'ils aient sollicité de prendre connaissance de la demande complète de permis d'urbanisme. Elles relèvent avoir pointé ce refus de consultation du dossier complet dans leurs réclamations respectives du 7 février 2022. Elles font grief à l'acte attaqué de ne pas justifier ce refus, son auteur se contentant d'affirmer que la demande a pu être consultée. Elles soulignent qu'un tel refus de consultation du dossier complet a déjà eu lieu lors d'une version précédente du projet.

Elles exposent avoir consulté le dossier d'urbanisme dès qu'elles ont eu connaissance de l'annonce à projet. Elles reprochent à la partie adverse de ne pas les avoir averties personnellement de l'introduction de la nouvelle demande de permis d'urbanisme, malgré leurs premières procédures en annulation.

Elles constatent que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas considéré que leurs réclamations du 7 février 2022 étaient irrecevables car tardives, mais qu'il a estimé, au contraire, qu'elles devaient être prises en considération.

VII.2. Examen *prima facie*

11. En vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, commentaire des articles, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et « [s]elon [laquelle] le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

Plus spécifiquement, les irrégularités commises lors de l'annonce de projet ne peuvent entraîner l'annulation – et le cas échéant la suspension de l'exécution – de l'autorisation consécutive que lorsqu'elles ont causé personnellement grief à la partie requérante en l'empêchant de faire valoir ses observations en connaissance de cause ou en temps utile, ou lorsque celle-ci démontre que l'autorité n'a pu se prononcer en connaissance de cause du fait de ces irrégularités.

En l'espèce, les parties requérantes n'étaient pas, dans leur requête, en quoi l'irrégularité vantée, à la supposer établie, ne leur a pas permis de faire valoir leurs observations en connaissance de cause, ni n'explicitent en quoi l'auteur de l'acte attaqué n'a ensuite pas pu se prononcer en connaissance de cause du fait de cette irrégularité. Elles soutiennent à l'audience que si leurs conseils avaient eu accès à la demande de permis, elles auraient pu faire valoir, à l'occasion de leurs réclamations, les griefs soulevés dans leurs requêtes. Il reste que leurs réclamations paraissent aborder des griefs analogues à ceux exposés dans leurs requêtes, et s'appuyaient déjà sur des données précises quant à la portée et l'implantation des actes et travaux autorisés.

Prima facie, les parties requérantes n'ont pas intérêt au premier moyen.

12. L'article D.VIII.6, alinéas 1^{er}, 5 et 6, du CoDT, dispose comme il suit :

« L'annonce de projet s'effectue par l'apposition d'un avis indiquant qu'une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 a été introduite. L'avis est affiché par le demandeur sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, le lendemain de la réception de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 et pour une durée de trois semaines. Dans le même délai et pour la même durée, l'administration communale affiche l'avis aux endroits habituels d'affichage. Elle peut le publier sur son site Internet.

[...]

Le dossier soumis à annonce de projet peut être consulté gratuitement à l'administration communale, aux heures d'ouverture des bureaux, et aux conditions visées aux articles D.VIII.15 et D.VIII.16. Toute personne peut obtenir des explications relatives au projet auprès de la personne désignée à cette fin.

Les réclamations et observations sont adressées au collège communal pendant la période de quinze jours déterminée dans l'avis. L'affichage est réalisé au plus tard cinq jours avant la période durant laquelle les réclamations et observations peuvent être envoyées au collège communal ».

L'article D.VIII.15, § 1^{er}, du CoDT, dont question à l'article D.VIII.6, alinéa 5, précité, prévoit ce qui suit :

« Sans préjudice de l'article D.VIII.16, le dossier soumis à enquête publique comprend le projet de plan, périmètre, schéma, ou guide, ou la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2.

Le dossier comporte le cas échéant :

1° la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

2° le rapport sur les incidences environnementales;

3° le complément à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

4° la copie des observations et suggestions émises dans le cadre de la réunion d'information ainsi que le procès-verbal visé à l'article D.VIII.5;

5° la copie des avis, observations, suggestions et décisions émis en application de la réglementation applicable. Ces avis, observations, suggestions et décisions sont, dès leur réception par l'autorité compétente, insérés par celle-ci dans le dossier soumis à enquête publique ou transmis à la ou les communes sur le territoire de laquelle ou desquelles l'enquête publique est organisée afin d'être insérés dans le dossier soumis à enquête publique ».

Il résulte de ces dispositions que, pendant la durée de l'annonce de projet, le dossier complet, tel que décrit à l'article D.VIII.15, § 1^{er}, précité, doit être mis à la disposition du public.

En l'espèce, la consultation auprès de l'administration communale par les conseils des parties requérantes, au cœur du grief exposé par elles, est intervenue le 7 février 2022, soit postérieurement à la période d'annonce de projet du 10 au 25 janvier 2022. Il ne ressort pas des dispositions visées au moyen une obligation positive dans le chef de la partie adverse de mettre à disposition l'entièreté du

dossier de demande de permis d'urbanisme en dehors de la période d'annonce de projet.

Il s'ensuit qu'en tout état de cause, le premier moyen n'est pas sérieux.

VIII. Second moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

13. Le second moyen est pris de la violation de l'article D.IV.5 CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux de la motivation, ainsi que de l'absence ou de l'insuffisance des motifs, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

14. Le second moyen se divise en cinq griefs.

15. Par un premier grief, les parties requérantes critiquent le fait que le deuxième écart sollicité relatif au recul de la construction par rapport aux limites mitoyennes, soit à la prescription C.1. du permis d'urbanisation, ait été admis. Elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué sur ce point est inadéquate, faute de pouvoir comprendre en quoi l'écart litigieux ne compromet pas les objectifs du permis d'urbanisation.

Elles assurent que les explications de l'auteur de l'acte attaqué sont erronées, étant entendu que la construction projetée présente un gabarit très important et occupe presque l'intégralité des trois parcelles réunies, avec les parkings et les terrasses, laissant peu de place à la verdure. Elles soutiennent que les quatre bâtiments litigieux, qui s'apparentent à des maisons unifamiliales selon l'auteur de l'acte attaqué, sont reliés entre eux, formant un ensemble indivisible, et plus hauts que les maisons avoisinantes. Elles estiment qu'un tel dispositif renforce l'impression de gabarit important et oppressant, non comparable aux constructions présentes dans le lotissement, qui sont des maisons de taille moyenne laissant place à de la verdure.

Elles considèrent qu'au vu des nombreuses places de parking (à l'avant du projet) et des terrasses (à l'arrière), le projet ne laisse pas la place à un espace de respiration, contrairement à ce qui est soutenu dans l'acte attaqué, et ne permet pas de conserver le caractère harmonieux et verdoyant du site.

Elles sont d'avis qu'une erreur manifeste d'appréciation quant à cet écart a été commis par l'auteur de l'acte attaqué.

Elles font valoir que la zone *aedificandi* et la zone de recul sont deux choses différentes, dès lors que le permis d'urbanisation définit, d'une part, le recul minimum de toute construction par rapport à la limite mitoyenne (prescription C.1.) et, d'autre part, la zone capable (prescription C.1.1.). Elles relèvent que le projet ne prévoit à l'arrière qu'une distance de 4,45 mètres entre les bâtiments et la limite mitoyenne avec les lots n^{os} 27 et 23 et qu'il faut ajouter les terrasses situées à l'arrière des logements, qui se situent à peine à 1 mètre des limites mitoyennes. Elles en infèrent que la distance de 6 mètres prévue dans les prescriptions n'est pas respectée.

Selon elles, l'acte attaqué n'est pas motivé à l'égard des terrasses particulièrement proches des limites mitoyennes.

Elles considèrent encore que le projet compromet les objectifs du permis d'urbanisation.

16. Par un deuxième grief, elles reprochent le fait que l'écart relatif à la surface maximale bâtie ait été admis. Elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué sur ce point est inadéquate, faute de pouvoir y déceler en quoi l'écart est acceptable au regard des objectifs du permis d'urbanisation et en quoi le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti. Elles soulignent que l'écart consiste en un dépassement de presque le double de surface bâtie autorisée par les prescriptions du permis d'urbanisation.

17. Par un troisième grief, elles contestent l'admissibilité de l'écart relatif à la hauteur sous corniche. Elles sont d'avis que la motivation de l'acte attaqué sur ce point est aussi inadéquate, à défaut de pouvoir comprendre en quoi l'écart est acceptable au regard des objectifs du permis d'urbanisation et s'intègre au cadre bâti et non bâti. Elles rappellent les caractéristiques en termes d'implantation et de gabarit du projet litigieux, qu'elles estiment non comparable aux constructions présentes dans le lotissement. Elles en déduisent que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation.

18. Par un quatrième grief, elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué ne prend pas en considération le bon aménagement des lieux, l'intégration du projet ainsi que son impact visuel non négligeable dans le contexte bâti et non bâti environnant à l'égard des habitations voisines. Elles croient pouvoir conclure

que l'autorité a considéré que le projet litigieux n'emporte aucun impact négatif sur le cadre bâti.

Elles y voient une erreur manifeste d'appréciation, dès lors que, selon elles, le projet a un impact sur les habitations voisines puisque les nouvelles terrasses auront une vue directe sur le jardin des voisins. Si elles observent que la plantation d'une haie est prévue, elles soulignent que l'acte attaqué n'en précise pas la hauteur de sorte qu'une haie de petite taille peut être plantée, causant ainsi une perte d'intimité conséquente pendant une très longue période puisqu'une haie peut prendre entre dix et quinze ans pour atteindre une hauteur d'homme, qui est la hauteur minimale permettant de limiter les vues sur les parcelles avoisinantes.

Elles ajoutent que le projet a également un impact sur l'ensoleillement et que les huit logements généreront une augmentation conséquente du trafic de véhicules, provoquant une perte corrélative du calme ambiant.

Elles estiment enfin que les terrasses situées à proximité des limites mitoyennes causeront des nuisances sonores que l'auteur de l'acte attaqué ne prend pas en considération.

19. Par un cinquième grief, elles déplorent le fait que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pris en considération les critiques reprises dans leurs réclamations, spécialement :

- l'incompatibilité des écarts avec le permis d'urbanisation;
- l'imposition de limites quant aux dimensions des constructions ainsi que leur nombre par lot afin de respecter l'harmonie et l'aspect verdoyant du quartier;
- l'absence d'intégration du projet au cadre bâti, qui comporte de nombreuses ouvertures vers l'arrière de la propriété et donc vers leur propriété, ainsi que des terrasses qui s'étendent presque jusqu'à la limite mitoyenne, causant une perte d'intimité et portant atteinte à leur cadre de vie.

Outre les points précités, elles évoquent des nuisances sonores qui n'auraient pas non plus été adéquatement prises en compte dans l'acte attaqué.

Elles sont d'avis que la motivation de l'acte attaqué relative à la présence des terrasses est erronée car les terrasses, construites avec des matériaux définitifs et « en dur », constituent des constructions au sens des prescriptions du permis d'urbanisation, en sorte qu'elles doivent respecter le recul de 6 mètres minimum imposé par le permis d'urbanisation.

VIII.2. Examen prima facie

20. L'article D.IV.5 du CoDT dispose comme il 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 ».

Suivant l'article D.IV.5 précité, les écarts aux prescriptions indicatives d'un permis d'urbanisation 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. Il appartient à l'autorité compétente d'en déterminer la nature et la portée. Elle dispose pour ce faire d'un pouvoir discrétionnaire. Partant, sur ce point, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

21. Il ressort de l'acte attaqué que son auteur identifie les objectifs suivants ressortant du permis de lotir n° 203/159, devenu permis d'urbanisation en vertu de l'article D.IV.114 du CoDT, de la manière suivante :

- « II. DÉFINITION DES OBJECTIFS DU PERMIS D'URBANISATION : Le projet prend place au sein du lotissement (devenu permis d'urbanisation) Corti des Gruzalis (Wust et Pierre & Nature) n° 203/159 du 25.01.2010
1. Les prescriptions du permis de lotir précité ne définissent pas précisément les objectifs de ce permis d'urbanisation
 2. Cependant, en fonction des différentes prescriptions, les éléments suivants peuvent être considérés comme les objectifs du permis d'urbanisation
 - a. Le caractère résidentiel du lotissement
 - b. Conserver le caractère traditionnel de la région
 - c. Deux types de logements : collectifs ou individuels
 3. Le Conseil d'État (annulation du PU 55/2020) ne remet pas en cause les objectifs du lotissement qui sont énoncés, sous l'intitulé "A. Généralités" du

permis comme [il] suit “les prescriptions qui suivent ont pour but de former un ensemble résidentiel, conservant le caractère traditionnel de la région et s’intégrant dans le site afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux ainsi que l’intérêt de chaque propriété et de la communauté”

- l’objectif n’est pas d’affecter les lieux à la construction de logements individuels et une modification de la répartition du type de logement ne viole pas les objectifs du permis d’urbanisation
 - le Conseil d’État souligne que la répartition des parcelles destinées aux logements collectifs ou individuels ne constitue pas en tant que tel un objectif du permis d’urbanisation dont la révision nécessite une modification du permis.
 - le projet ne s’apparente urbanistiquement ni à un logement collectif ni à un logement individuel au sens des prescriptions du lotissement, mais bien à une situation intermédiaire respectant à la fois les 2 objectifs. L’avis du fonctionnaire délégué estime que le projet établit une transition harmonieuse entre les futurs bâtiments situés de l’autre côté de la voirie et les constructions existantes sur les lots n° 5, 23 et 27
4. ==> les objectifs du permis de lotir (urbanisation) ainsi définis, la procédure “en écarts” par rapport au permis de lotir est valable (les objectifs sont respectés ==> le dossier n’entre pas dans le champs d’application de l’art. D.IV.94-§ 2 : Nécessitent une modification du permis d’urbanisation : 1° les actes et travaux ainsi que la création d’un ou plusieurs lots supplémentaires ou la suppression d’un ou plusieurs lots, qui ne respectent pas les objectifs visés à l’article D.IV.28, alinéa 1^{er}, 1°) ».

Les parties requérantes ne contestent pas les objectifs du permis d’urbanisation identifiés par l’auteur de l’acte attaqué, auxquels il y a donc lieu d’avoir égard afin de juger de l’admissibilité des écarts critiqués au SDC.

22. Les parcelles litigieuses, n°s 24, 25 et 26, se situent en aire de logements isolés (C.1), conformément à l’alinéa 2 de la prescription C.0. « Généralités » du permis d’urbanisation.

La prescription C.1. « aires de logements isolés » prévoit notamment ce qui suit :

« [...]

La réunion de lots contigus en vue d’y ériger une seule construction est autorisée aux conditions suivantes :

- deux lots au maximum;
- les alignements en façade sont scrupuleusement respectés;
- les zones capables sont réunies en une seule
- maximum 2 logements sur les 2 lots réunis.
- le recul minimum de toute construction par rapport à la limite mitoyenne des autres lots est porté à 6 mètres minimum.
- pour les lots d’une surface supérieure à 600 m², la surface maximale bâtie (surface au sol) ne pourra excéder 20 % de la surface totale de la parcelle ».

23. Sur le premier grief, relatif à l’écart admis à la recommandation d’un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite mitoyenne des autres lots, l’acte attaqué est motivé comme il suit :

« 2. Recul de la construction par rapport aux limites mitoyennes

o Vu la réunion de plusieurs lots (n° 24, 25 et 26), le recul minimum de toute construction par rapport à la limite mitoyenne des autres lots est porté à 6 mètres minimum; [...] la règle initiale fixée par le permis de lotir (urbanisation) doit permettre l'intimité entre les parcelles et plus particulièrement entre les vues des bâtiments par l'ajout de cette distance et la plantation possible de végétation;

[...]

o Recul des constructions par rapport aux limites mitoyennes des lots 23 et 27 :

En ce qui concerne le recul des constructions projetées par rapport aux limites mitoyennes des lots 27 et 23, il existe, de manière indiscutable, un écart aux prescriptions du permis de lotir (urbanisation). En effet, le recul entre le projet susvisé et la mitoyenneté des lots 27 et 23 ne présente qu'une distance de 4,45 m, et non la distance minimale imposée de 6 m en cas de réunion de plusieurs lots.

Ce recul minimal s'applique donc aux limites mitoyennes des lots situés à l'arrière du projet sollicité.

Le Collège communal considère que cet écart doit être octroyé en l'espèce.

En effet, le strict respect d'une distance de recul de 6 mètres entre les constructions projetées par rapport à la limite mitoyenne entre les lots 24, 25, 26 d'une part, et les lots 23 et 27, d'autre part, n'est pas pertinent compte tenu de la configuration des lieux et des gabarits proposés qui sont ceux de maisons unifamiliales. D'emblée, l'esprit du lotissement initial est respecté, notamment quant à la recherche d'une urbanisation et une typologie différentes pour les lots 24 à 26 par rapport aux habitations 4 façades préconisées notamment sur les parcelles 27 et 28. Le permis d'urbanisation avait expressément poursuivi une volonté d'aménagement différencié pour ces trois lots, quand bien même réservés au logement unifamilial, au regard des implantations et zones de construction arrêtées. En témoigne notamment la mitoyenneté obligatoire entre les lots 25 et 26.

Pour le surplus, le projet tel que proposé contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Premièrement, le Collège communal tient à rappeler qu'il est de jurisprudence constante que 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 densification, de vues ou de bruit (C.E., n° 252.561 du 28/12/2021). En l'espèce, le projet est conforme à la zone *aedificandi* (profondeur), ce qui assure le caractère harmonieux et verdoyant du site qui est ainsi préservé. Toutefois et indépendamment du respect de la zone *aedificandi*, qui se distingue de la notion de recul minimal par rapport à la mitoyenneté, l'imposition d'une distance minimale vise surtout à maintenir un espace de respiration eu égard à un regroupement de lots qui verrait, *a priori*, l'érection d'un bâtiment plus imposant (*quod non* en l'espèce). Un tel recul par rapport à la mitoyenneté serait en effet sans intérêt en cas de construction d'une maison individuelle/unifamiliale.

En l'espèce, il n'est pas contesté que, si le projet s'entend de la "construction de quatre petits immeubles jointifs avec chacun 2 appartements", il est néanmoins, en termes de gabarits, tout à fait comparable à celui d'une habitation unifamiliale; pour cause, chaque immeuble est configuré selon un R+1 engagé dans la toiture, et non d'un R+1.5.

La hauteur sous corniche de 4,80 mètres renforce d'ailleurs la perception qu'il s'agit d'un gabarit classique pour une habitation unifamiliale. Partant, la situation visée par le projet ne lèse aucunement les intérêts des propriétaires des lots 23 et 27 eu égard à une situation similaire et comparable à celle d'une occupation initialement envisagée par le lotisseur, soit une maison d'habitation unifamiliale/individuelle.

Aussi, et pour assurer la parfaite compatibilité du projet avec le voisinage, il ne se déduit pas non plus, de l'écart sollicité au recul minimal de la construction par rapport à la mitoyenneté, une perte d'intimité; tout au contraire. À cet égard, le Collège entend préciser que le projet est situé au nord des habitations sur ces lots. Ainsi, la perte d'ensoleillement est nulle. Les façades qui donnent sur les lots 23 et 27 ne présentent aucune terrasse, à l'exception des terrasses au sol. Il est toutefois prévu une végétation permettant de limiter à suffisance toute perte d'intimité et vues sur les lots voisins. De même, aucun balcon n'est prévu de sorte que la perte d'intimité apparaît très limitée.

Partant, et pour tous ces motifs, l'écart relatif au non-respect du recul minimal de 6 mètres avec les limites mitoyennes des lots 23 et 27 rencontre les conditions imposées par l'article D.IV.5 du Code de sorte que son admissibilité permet de participer à l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti et rencontre une programmation qui conforte l'appréciation du bon aménagement des lieux que se représente le Collège à la lecture du projet lui soumis ==> le projet ne compromet pas les objectifs contenus dans le permis d'urbanisation et contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué constate que le projet s'écarte de la recommandation en termes de recul reprise au permis d'urbanisation par rapport aux parcelles n^{os} 23 et 27 et décide d'admettre cet écart. En substance, il estime que le gabarit du projet est comparable à celui d'une maison unifamiliale et que le recul prévu consiste en un espace de respiration dès lors qu'il est occupé par la terrasse. Ces points d'analyse relèvent du pouvoir d'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué. Or, les parties requérantes ne démontrent pas qu'aucune autre autorité administrative, placée dans les mêmes circonstances de fait et de droit, n'aurait pu adopter une telle appréciation du bon aménagement des lieux quant à ces aspects.

Par ailleurs, la motivation de l'acte attaqué fait ressortir adéquatement la différence entre la zone *aedificandi* et le recul par rapport à la mitoyenneté. Il n'est rapporté aucune erreur quant à ce.

Enfin, la prescription C.1.2. circonscrit la notion de « constructions » comme visant les « constructions isolées ou jointives [...] constituées d'un ou de plusieurs volumes de forme simple articulés entre eux [...] ». Les terrasses projetées, situées en zone de cours et jardins, ne peuvent être qualifiées de « construction » au sens de cette prescription, en sorte que l'acte attaqué ne devait pas les prendre en compte pour apprécier l'admissibilité de l'écart litigieux.

Le premier grief n'est pas sérieux.

24. Sur le deuxième grief, portant sur l'écart admis quant au pourcentage de surface au sol construite, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

- « 3. Pourcentage de surface construite : “Pour les lots supérieurs à 600 m² la surface maximale bâtie ne peut excéder 20 % de la surface totale de la parcelle.”
- o Surface construite (y compris cage d'escalier extérieur) 455.33 m² – Surface totale des 3 parcelles : 1237 m² – Surface bâtie = 36.80 % ==> l'occupation au sol est supérieure aux prescriptions mais la densité (et surtout la densité “perçue”, notamment en raison de la volumétrie et de la juxtaposition des volumes) est acceptable. Le projet s'inscrit dans la zone de bâtisse (pas de débordement ni à l'avant, ni à l'arrière)
 - o De plus, les lots 24, 25 et 26 ne dépassent pas les 600 m² individuellement, ==> le volume de liaison central ne comporte qu'un rez (visuellement, réduction de l'emprise, du gabarit)
 - o Comparativement, le *ratio* de surface bâtie monte jusque 38 % pour les lots 2, 3 et 4 ==> cette densité/occupation au sol est acceptable
 - o → comme mentionné ci-dessus, le projet répond
 - à la volonté d'urbaniser plus les zones proches de la ville (évolution par rapport à l'époque du lotissement) ==> parcelle plus petites avec une occupation raisonnablement plus importante
 - à l'avis de la CCATM qui souligne la qualité et l'opportunité de ce type d'urbanisation
 - à une bonne utilisation du sol en transition entre les différentes typologies d'habitat clairement souhaitée dans le permis de lotir (logements individuels, collectifs mais aussi logements avec mitoyenneté obligatoire, avec mitoyenneté souhaitée, logements 4 façades, parcelles de tailles différentes selon les différentes possibilités et volontés, ...)
 - o Considérant également que le pourcentage de la surface construite permet d'assurer le programme envisagé et d'assurer la mixité de l'habitat et des fonctions entre logement collectif et logement individuel au sein du lotissement et à proximité de la Ville; qu'aussi, le dépassement du pourcentage de surface supérieure participe à l'objectif tendant à créer une transition harmonieuse entre les futurs bâtiments situés de l'autre côté de la voirie et les constructions existantes sur les lots 5, 23 et 27; au regard du contexte bâti et non bâti, un écart légèrement supérieur de presque 17 % par rapport au pourcentage de 20 % repris à titre de prescription reste acceptable et permet d'envisager la construction sur l'ensemble des lots, en maximisant la capacité de la parcelle sans débordement ni à l'avant, ni à l'arrière; enfin, le pourcentage de construction de surface construite permet également l'intégration du projet dans l'espace visuel déjà défini par les constructions présentes dans le lotissement;
 - o le projet ne compromet pas les objectifs contenus dans le permis d'urbanisation et contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué identifie l'existence d'un écart à la recommandation reprise au permis d'urbanisation selon laquelle, pour les lots d'une surface supérieure à 600 m², la surface maximale bâtie (surface au sol) ne peut excéder 20 % de la surface totale de la parcelle. Il y expose que, nonobstant cet écart, le projet litigieux s'intègre au cadre bâti et non bâti, ceci afin « d'assurer la mixité de l'habitat et des fonctions », de « créer une transition harmonieuse entre les futurs bâtiments situés de l'autre côté de la voirie et les constructions existantes sur les lots 5, 23 et 27 » et de permettre « l'intégration du projet dans l'espace visuel déjà défini par les constructions présentes dans le lotissement ». De tels motifs

permettent de comprendre à suffisance ce qui a guidé l'appréciation en opportunité de l'auteur de l'acte attaqué quant à cet écart. Il n'est pas rapporté l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

Le deuxième grief n'est pas sérieux.

25. Sur le troisième grief, relatif à l'écart admis quant à la hauteur sous corniche, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

- « 4. Hauteur sous corniche : “La hauteur sous corniche sera comprise entre 3.80 et 4.50 m[”]
- o Avec un étage engagé en toiture à hauteur de 1 m 90 en pied de mur, le projet a une hauteur de façade de 4 m 80 sous corniche.
 - o La position des lots 24, 25 et 26 dans le lotissement se situe à la charnière entre deux typologies différentes. En effet, le projet fera face à des bâtiments, de l'autre côté de la voirie, pouvant atteindre 3,5 niveaux (entre 7 m 30 et 10 m de hauteur sous corniche), alors qu'à l'arrière des lots concernés par le projet (notamment les lots 23 et 27), on retrouve des maisons unifamiliales dont le gabarit ne dépasse pas 1,5 niveaux.
 - o le projet dont les hauteurs de corniche sont de 4.80 m permet d'amorcer une transition douce des gabarits dans le paysage sans porter préjudice aux lots 27 et 23 ==> faible dépassement de la hauteur sous corniche prévue (40 cm)
 - o Ce faible dépassement de hauteur sous corniche à raison de maximum 40 cm par rapport à la hauteur limite fixée par les prescriptions est tout à fait acceptable au regard de la typologie du projet et des bâtiments déjà construits; accepter un faible dépassement permet de rencontrer les objectifs du permis d'urbanisation en conservant un caractère traditionnel au projet, tout en garantissant la mixité des propositions d'habitat, comme poursuivi et validé par le Collège communal. Nonobstant ce faible dépassement de la hauteur sous corniche, si le projet s'entend de la “construction de quatre petits immeubles jointifs avec chacun 2 appartements”, il est néanmoins, en termes de gabarits, tout à fait comparable à celui d'une habitation unifamiliale; pour cause, chaque immeuble est configuré selon un R+1 engagé dans la toiture, et non d'un R+1.5; la hauteur sous corniche de 4,80 mètres renforce d'ailleurs la perception qu'il s'agit d'un gabarit classique pour une habitation unifamiliale; l'auteur de projet a dès lors intégré ce léger dépassement à l'examen du dossier soumis, et ce par l'intégration d'un R+1 engagé dans la toiture; à défaut de pareille hauteur sous corniche, le projet aurait dû s'accompagner d'un niveau complémentaire, ce qui aurait conduit à une hauteur non adéquate. Le Collège communal accepte dès lors un léger dépassement de la hauteur admise, permettant d'assurer la cohérence de la programmation et la qualité des espaces de vie à aménager.
 - o ==> le projet ne compromet pas les objectifs contenus dans le permis d'urbanisation et contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

L'auteur de l'acte attaqué, par les motifs qui précèdent, identifie l'existence d'un écart à la recommandation du permis d'urbanisation en termes de hauteur sous corniches. En substance, il estime que le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti en raison du « faible dépassement » de 40 centimètres, lequel permet de garantir « la mixité des propositions d'habitat » et d'« amorcer une transition douce

des gabarits dans le paysage ». Il est aussi exposé qu'« un faible dépassement permet de rencontrer les objectifs du permis d'urbanisation en conservant un caractère traditionnel au projet ». Cette appréciation, émise en opportunité, n'apparaît pas manifestement déraisonnable. De tels éléments permettent à suffisance de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé admissible l'écart litigieux.

Le troisième grief n'est pas sérieux.

26. Sur le quatrième grief, les motifs de l'acte attaqué, dont ceux reproduits sous les considérants 21 à 25, permettent de faire ressortir à suffisance l'appréciation de son auteur quant au bon aménagement des lieux. Une telle appréciation se dégage non seulement de l'examen d'admissibilité des écarts du projet au permis d'urbanisation, mais aussi au regard de l'appréciation émise quant à la transition qu'induit le projet entre les maisons unifamiliales et les immeubles collectifs, au choix des toitures plates végétalisées, quant aux gabarits du projet, à l'implantation du projet par rapport aux maisons unifamiliales voisines, au choix des matériaux et aux emplacements de parkings. Aucune erreur manifeste d'appréciation sur ces points n'est rapportée.

Cette critique n'est pas sérieuse.

Spécifiquement quant aux terrasses et le risque de perte d'intimité pour les voisins, l'acte attaqué précise ce qui suit :

« [...] les terrasses étant situées au niveau du sol (jardin), il n'y a pas de recul à respecter par rapport aux limites de terrain. Le Collège rappelle également que l'existence de terrasses dans la zone de cours et jardins ne peut être assimilée à une "construction" au sens des prescriptions visées par le permis d'urbanisation, et ce comme le rappelle l'Auditeur dans le cadre du premier avis proposé par ses soins à l'occasion des derniers recours introduits. Quoiqu'il en soit, le projet est conditionné à l'implantation de haies et arbres à hautes-tiges, à planter avant toute habitation effective, garantissant le respect de l'intimité avec les occupants des immeubles voisins ».

En écho au motif qui précède, l'acte attaqué est assorti de la condition suivante :

« [L]es haies dessinées sur l'implantation (à compléter selon croquis) seront d'essences régionales et aussi plantées avant occupation des logements. Elles devront être prolongées comme proposé au croquis joint; les haies à planter devront être implantées à 50 cm de la limite de propriété conformément aux prescriptions du permis d'urbanisation applicables ».

Le croquis joint à l'acte attaqué identifie l'implantation au sol des haies concernées.

Si la condition précitée ne précise pas la hauteur des haies au jour de leur plantation, il n'en demeure pas moins qu'elle doit être mise en œuvre au vu de l'objectif poursuivi par l'auteur de l'acte attaqué, s'agissant de garantir le respect de l'intimité des occupants des immeubles voisins.

Il s'ensuit que la critique afférente aux terrasses et aux haies n'apparaît pas sérieuse.

Les nuisances sonores liées au projet sont abordées dans l'acte attaqué, où il est exposé que l'implantation de haies et arbres à hautes tiges permet « d'assurer le sentiment d'intimité dont vont bénéficier les voisins, ainsi que d'apporter un écran de sonorisation complémentaire ». Les parties requérantes n'explicitent pas en quoi, au vu de la nature du projet ou de l'instruction administrative intervenue, cette motivation serait inadéquate. La critique n'est pas sérieuse.

Sur la critique formulée quant à l'impact sur l'ensoleillement, l'acte attaqué indique que « le projet est situé au nord des habitations sur ces lots » en sorte que « la perte d'ensoleillement est nulle ». Les parties requérantes ne soutiennent pas que ce motif repose sur une erreur en fait et n'étaient pas la perte d'ensoleillement invoquée.

Quant aux nuisances alléguées en termes de trafic de véhicules, les parties requérantes n'apportent aucune précision alors que le projet, en zone d'habitat au plan de secteur et au sein d'un lotissement, se trouve en milieu urbanisé, auquel la circulation automobile est inhérente. Dans ce contexte, il n'apparaît pas que l'auteur de l'acte attaqué devait aborder spécifiquement cette question.

Le quatrième grief n'est pas sérieux.

27. Sur le cinquième grief, relatif aux réponses aux réclamations, il est de jurisprudence constante que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'annonce de projet. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, 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 que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Pour les raisons exposées sous le considérant 26, ne sont pas sérieuses les critiques de légalité prises du défaut de réponse adéquate aux réclamations quant à l'incompatibilité des écarts avec le permis d'urbanisation, à l'intégration du projet au cadre bâti, notamment en termes de perte d'intimité, à l'intégration des terrasses au cadre bâti et la régularité de leur implantation dans la zone de recul, et aux nuisances sonores.

Concernant la critique relative au défaut de réponse adéquate aux réclamations déposées concernant l'aspect verdoyant du quartier, il ne ressort des trois réclamations déposées lors de l'annonce de projet qu'un rappel très général au contexte verdurisé dans lequel s'inscrit le projet litigieux sans qu'il ne soit spécifié, concrètement, en quoi le projet litigieux s'oppose à cet aspect. Les parties requérantes n'identifient pas non plus dans quelle éventuelle réclamation, déposée dans le cadre de la première demande de permis, cette critique aurait été plus spécifiquement formulée.

Sur ce point, l'acte attaqué identifie un grief ressortant des réclamations par lequel il est rappelé que « [l]e permis de lotir a pour objectif de garantir l'aspect vert et arboré du lotissement » et que « [d]es prescriptions sont imposées afin de respecter l'harmonie et l'aspect verdoyant du quartier ». En réponse, l'auteur de l'acte attaqué expose que :

« Les objectifs du permis d'urbanisation ne sont pas clairement définis dans les documents. Ils ont été définis ci-dessus et ils ne sont pas compromis; que pour le surplus, le projet tel qu'autorisé porte une attention particulière à la conservation du caractère vert et arboré; qu'ainsi, les toitures plates seront des toitures vertes extensives et végétalisées, qu'il y aura également en condition la présence d'arbres à hautes-tiges d'essences régionales et plantés par le demandeur avant occupation des immeubles; que de même, les haies seront d'essences régionales et plantées avant occupation des logements; qu'en outre, les plantations existantes en voirie seront maintenues, et ce sans omettre un accompagnement végétal des parkings et le maintien de la surface au sol engazonnée ».

En outre, l'acte attaqué aborde à divers endroits la présence au projet autorisé de toitures vertes extensives, de haies et d'emplacements de parking comportant des surfaces au sol engazonnées. Il est d'ailleurs assorti de conditions portant sur ces différents aspects.

Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué a répondu à suffisance à ce chef de la réclamation. La critique n'est pas sérieuse.

En ce qui concerne le point de la réclamation qui porte sur l'ouverture vers les propriétés voisines, l'acte attaqué comporte la motivation suivante :

« [...] ==> respect de la profondeur de la zone *aedificandi* définie au lotissement + respect du Code civil (+ de 1.90 m). Indépendamment de la question du respect du Code civil, le Collège communal considère que les ouvertures proposées dans le cadre du présent projet constituent des ouvertures habituelles, adéquates et acceptables au regard des distances entre immeubles et par rapport aux limites de propriétés, *a fortiori* quand les gabarits des immeubles projetés se rapprochent du gabarit de maisons unifamiliales. De plus, la végétation prévue et imposée à titre de condition atténuera l'impact des ouvertures vers les propriétés voisines ».

Cette critique n'est pas non plus sérieuse.

Il s'ensuit que la motivation formelle de l'acte attaqué permet aux réclamants, dont les parties requérantes, de trouver une réponse suffisante aux griefs formulés dans leurs réclamations.

Le cinquième grief n'est pas sérieux.

28. Le second moyen n'est pas sérieux.

IX. Conclusions

29. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, 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. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Les affaires portant les numéros A. 238.078/XIII-9893 et A. 238.080/XIII-9894 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes en intervention introduites par la SPRL All In MP et la Région wallonne sont accueillies.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 16 juin 2023 par :

Lionel Renders,
Louise Ernoux-Neufcoeur,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Lionel Renders