

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

n° 258.995 du 29 février 2024

A. 234.388/XIII-9382

En cause :

1. **M.D.**,
2. **C.M.**,
3. **R.G.**,

ayant tous élu domicile chez
M^{es} Fabrice EVRARD et
Jonathan COMMANS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la ville d'Ottignies-Louvain-La-Neuve,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BOURGYS, avocat,
chemin de la Maison du Roi 34C
1380 Lasne,

Partie intervenante :

Q.S.,
ayant élu domicile chez
M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 février 2024 par la voie électronique, les parties requérantes demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 10 juin 2021 par laquelle le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-La-Neuve délivre à la partie intervenante un permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble de quatre maisons sur un bien sis à Ottignies, chaussée de La Croix, parcelle cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 247A.

II. Procédure

Par une requête introduite le 24 août 2021 par la voie électronique, les parties requérantes ont demandé l'annulation de la même décision.

Par une requête introduite le 12 octobre 2021 par la voie électronique, le bénéficiaire du permis a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 décembre 2021.

Le dossier administratif été déposé.

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

Par une ordonnance du 19 février 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 février 2024.

Des notes d'observations ont été déposées par les partie adverse et intervenante.

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

M^e Jonathan Commans, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Christen Nzazi, *loco* M^e Marie Bourgy, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Benjamin Reuliaux, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Andy Joustén, 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. Le 21 février 2020, la partie intervenante introduit auprès de l'administration communale d'Ottignies-Louvain-la-Neuve une première demande

de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de quatre maisons sur une parcelle sise chaussée de La Croix à Ottignies-Louvain-la-Neuve et cadastrée division 1, section D, n° 247A.

Il ressort de cette demande que ce projet consiste en la construction de deux maisons jointives (« trois façades ») et de deux maisons isolées (« quatre façades ») dont l'une est implantée de manière perpendiculaire à la chaussée de La Croix. Le formulaire de demande de permis précise que les bâtiments s'implantent avec un recul d'approximativement 9 mètres par rapport à la limite de propriété, compte tenu de la création, à l'avant de la parcelle, d'une voirie privée destinée à permettre l'accès aux maisons et aux douze emplacements de stationnement prévus à l'avant de celles-ci.

La parcelle concernée par la demande de permis est située :

- en zone au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez ;
- en zone d'habitat résidentiel dense au schéma de développement communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve (SDC) ;
- en aire 1.7 « en dehors des centres » au guide communal d'urbanisme d'Ottignies-Louvain-la-Neuve (GCU).

Selon la cartographie Lidaxes, la parcelle concernée par le projet n'est pas traversée par un axe de concentration du ruissellement.

Les parties requérantes résident dans les deux habitations qui se trouvent à l'arrière du bien litigieux, le long de la rue de la Fontaine ou de la rue du Viaduc.

2. Cette demande fait l'objet d'une annonce de projet du 22 mai au 5 juin 2020 au motif que la réalisation du projet implique plusieurs écarts au GCU, notamment en termes d'implantation.

Douze réclamations sont introduites, dont celle de la première partie requérante et celle des deuxième et troisième parties requérantes.

3. Plusieurs avis sont émis au cours de la procédure d'instruction de cette demande, parmi lesquels figurent :

- un avis favorable conditionnel de la cellule Giser du SPW du 15 mai 2020 ;
- un avis défavorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) du 8 juin 2020 ;

- des avis favorables conditionnels de la zone de secours du Brabant wallon du 23 juin 2020.

4. Le 16 juillet 2020, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve décide ce qui suit :

- « 1. De prendre connaissance des réclamations introduites lors de l'annonce de projet relative à la demande [...].
2. De prendre connaissance de l'avis défavorable de la CCATM à l'unanimité, et des motivations qui y sont développées.
3. D'émettre un avis défavorable sur le projet dans la forme soumise actuellement, avec la voirie privée parallèle qui implique que les maisons soient positionnées très en retrait dans leur terrain.
4. De réserver une suite positive à la demande formulée par le demandeur et de l'autoriser à prendre connaissance des réclamations, rendues préalablement anonymes, qui lui seront transmises par le service Urbanisme.
5. De proposer au demandeur une rencontre avec l'échevin et l'administration afin d'évoquer les pistes d'évolution du dossier et du projet ».

5. Le 10 août 2020, le demandeur de permis informe l'autorité communale de sa volonté d'« abandonner la demande de permis actuellement en cours », ce dont le collège communal prend acte en sa séance du 13 août 2020.

6. Le 7 décembre 2020, se tient une réunion par visioconférence au cours de laquelle la partie intervenante présente les modifications apportées à son projet aux personnes ayant réagi lors de l'annonce de projet relative à la première demande de permis d'urbanisme.

Cette réunion se tient à l'initiative du demandeur de permis mais en accord et avec le soutien logistique de l'administration communale.

7. Le 28 décembre 2020, la partie intervenante introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de quatre habitations sur le même bien. Cette seconde demande n'empporte pas d'écart au GCU.

Il ressort du dossier afférent à cette demande que le projet consiste en la construction de deux fois deux maisons unifamiliales jointives (« trois façades »). Les maisons 1 et 2 ont une hauteur sous corniche d'approximativement 6,69 mètres et une hauteur de faîte d'environ 11,37 mètres, tandis que les maisons 3 et 4 ont une hauteur sous corniche d'approximativement 6,68 mètres et une hauteur de faîte d'environ 10,28 mètres. Selon le formulaire de demande, le recul des bâtiments par rapport à la limite de propriété avant est de l'ordre de 3 à 4 mètres. Douze emplacements de stationnement sont intégrés dans un parking souterrain, commun à

l'ensemble des maisons, accessible depuis la rue de la Fontaine, deux emplacements sont prévus à droite de la maison 4, à proximité de l'entrée dudit parking, et deux autres emplacements, accessibles à tous, sont prévus le long de la rue de la Fontaine.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement renseigne que la pente naturelle du terrain est inférieure à 6 %. Au sujet de la présence de nappes phréatiques, points de captage, cours d'eau, étangs, sources et captages éventuels, elle renseigne qu'« il n'y a pas d'éléments connu[s] de ce type dans les environs du projet ».

S'agissant de la modification du relief du sol induite par le projet, la notice précise ce qui suit :

« Le projet ne comporte pas de modification de relief du sol considérable. Les seuls terrassements éventuellement prévus concernent l'implantation du bâtiment et ses accès. Les modifications de relief du sol figurent dans les plans de demande de permis d'urbanisme ci-annexés ».

8. Le 18 janvier 2021, le collège communal déclare la demande de permis incomplète.

9. Le 27 janvier 2021, le demandeur de permis introduit les compléments sollicités.

10. Le 15 février 2021, le collège communal en accuse réception et déclare la demande complète.

11. Le 23 mars 2021, la zone de secours du Brabant wallon émet les six avis suivants :

- un avis favorable conditionnel en ce qui concerne « la création du lotissement » ;
- quatre avis favorables conditionnels en ce qui concerne les maisons projetées ;
- un avis défavorable en ce qui concerne le parking souterrain.

12. Le 15 avril 2021, le collège communal marque son accord quant à l'introduction de plans modificatifs destinés à répondre à l'avis défavorable de la zone de secours et proroge de trente jours le délai dont il dispose pour envoyer sa décision.

13. Le 10 mai 2021, le demandeur de permis introduit des plans modificatifs.

14. Le 18 mai 2021, la zone de secours du Brabant wallon émet cinq avis favorables conditionnels :

- quatre avis favorables conditionnels en ce qui concerne les maisons projetées ;
- un avis favorable conditionnel en ce qui concerne le parking souterrain.

15. Le 10 juin 2021, le collège communal décide de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme suit :

Considérant la demande de permis d'urbanisme [...] ayant comme objet la construction d'un ensemble de 4 maisons sur un bien non bâti sis à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve, chaussée de La Croix, parcelle cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 247 A,

Considérant que la demande a été introduite le 28 décembre 2020,

Considérant le courrier adressé au demandeur le 18 janvier 2021 l'informant du caractère incomplet de son dossier,

Considérant les compléments déposés le 27 janvier 2021,

Considérant le courrier adressé au demandeur le 15 février 2021 l'informant du caractère complet et recevable de son dossier,

Considérant que le projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement,

Considérant qu'il apparaît que celui-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :

- la dimension restreinte du projet limitant l'étendue, l'ampleur et la complexité de leur incidence sur l'environnement,
- l'affectation proposée n'engendrant aucun risque d'accidents, de pollution, de production de déchets ou de nuisances notables, en ce compris sur la santé,
- la sensibilité environnementale de la zone considérée n'étant pas affectée par le projet,

Considérant dès lors qu'une étude d'incidences sur l'environnement ne se justifie pas compte tenu de la nature de la demande, de sa situation et de son faible impact sur l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer,

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat résidentiel dense au Schéma de structure communal révisé adopté par le Conseil communal du 21 février 2017, entré en vigueur le 3 juillet 2018 en qualité de Schéma de développement communal, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant que le bien est situé en aire en dehors des centres (1.7) au Règlement communal d'urbanisme révisé adopté par le Conseil communal du 21 février 2017, approuvé par arrêté ministériel du Gouvernement wallon du 5 juin 2018, et entré en vigueur le 16 juillet 2018 au titre de Guide communal d'urbanisme, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant les antécédents de cette demande,

Considérant qu'une précédente version du projet avait été introduite en date du 21 février 2020, que cette demande portait sur la construction d'un ensemble de 4 maisons unifamiliales (deux 4 façades et 2 jumelées) implantées parallèlement à la chaussée de La Croix et/ou perpendiculairement à celle-ci, l'aménagement d'une "contre-voirie" privée parallèle à la chaussée de La Croix afin de donner

accès aux maisons au départ de la rue de la Fontaine, et la construction d'un volume annexe indépendant comme local poubelles, vélos et techniques,

Considérant que cette précédente version avait été soumise aux mesures de publicité d'annonce de projet vu qu'elle impliquait cinq écarts au Règlement communal d'urbanisme devenu Guide communal d'urbanisme (aire 1.7),

Considérant que 12 réclamations avaient été adressées au Collège et que la CCATM avait rendu un avis défavorable en séance du 8 juin 2020,

Considérant qu'en regard de l'avis défavorable de la CCATM et des réclamations nombreuses reçues contre ce projet, le demandeur avait souhaité abandonner sa demande afin de retravailler un projet qui tiendrait compte des griefs émis,

Considérant que l'évolution de la présente demande a été élaborée en concertation avec les services de la Ville,

Considérant que cette nouvelle version ne doit plus faire l'objet de mesures de publicité d'annonce de projet étant donné sa conformité en tous points (implantation, gabarit, densité...) aux outils urbanistiques et planologiques de la Ville,

Considérant que, par souci de transparence, le demandeur avait souhaité présenter aux riverains son nouveau projet en amont du dépôt de la présente demande,

Considérant qu'une visioconférence informelle a dès lors été organisée le 7 décembre 2020 avec la participation de la Ville,

Considérant que la présente demande envisage à présent un ensemble de 4 habitations qui se présente sous la forme de deux groupes de maisons jumelées implantés parallèlement à la chaussée de La Croix selon un recul conforme par rapport à l'alignement (de l'ordre de 2.70 m à 3.60 m),

Considérant que ces maisons sont de gabarit en rez + 1 + toiture à double versants, avec parement en briques de ton rose-brun et couverture de toiture en ardoises artificielles anthracite,

Considérant que la CCATM et le Collège s'étaient prononcés favorablement pour limiter la densification à maximum 4 habitations sur cette parcelle, que tel est le cas,

Considérant que le principe général d'une implantation des habitations plus rapprochées de la chaussée de La Croix était souhaité par les riverains afin d'amoindrir l'impact des vues vers les jardins et terrasses situés à l'arrière du projet vu la profondeur limitée du terrain et le dénivelé existant mettant le projet en situation de surplomb par rapport aux constructions arrière ; que le présent projet permet dès lors d'assurer sa meilleure compatibilité avec le voisinage,

Considérant que l'aménagement d'un sous-sol commun pour l'accueil de tout le parking automobile et vélos nécessaire au programme permet de maintenir une meilleure proportion entre superficie construite (perméable) et superficies non construites sur la parcelle, qui seront destinées aux jardins exclusivement,

Considérant que l'avis du service incendie a été sollicité; que son rapport de prévention référencé OL11401200P/001/ISDE/RP rédigé le 19 mars 2021 est défavorable pour la question du parking commun en sous-sols,

Considérant que l'architecte du demandeur a sollicité, par courriel daté du 08 avril 2021, l'accord du Collège sur l'introduction de plans modifiés afin de porter remède aux manquements soulevés par le service de prévention incendie,

Considérant que l'article D.IV.42 du CoDT autorise le demandeur à introduire des plans modifiés en cours de procédure, préalablement au délai final pour rendre la décision, moyennant l'accord préalable de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sollicitée,

Considérant que, selon l'accusé de réception délivré dans ce dossier, la décision doit être notifiée au demandeur au plus tard pour le 03 mai 2021,

Considérant que le Collège, par décision du 15 avril 2021, a prorogé de 30 jours le délai qui lui est imparti pour notifier sa décision, comme le prévoit l'article D.IV.46 du CoDT, que le nouveau délai est dès lors porté au 31 mai 2021 ; qu'il a également marqué son accord pour l'introduction de plans modifiés dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme,

Considérant que les plans modifiés ont fait l'objet d'un nouvel accusé de réception délivré le 10 mai 2021,

Considérant que l'autorité qui avait apprécié la recevabilité et la complétude du dossier initial avait également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement,

Considérant que le Collège avait conclu qu'il n'y avait pas lieu de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement; que cette analyse reste pertinente dans le cadre du dépôt des plans modifiés,

Considérant que le dossier *BIS* modificatif n'emporte aucun écart par rapport au dossier initial, de sorte que l'organisation d'une annonce de projet n'est toujours pas requise,

Considérant que les plans modifiés ont été transmis pour avis au service de prévention incendie,

Considérant les rapports de prévention référencés OL114067/003/1SDE/RP, OL114069/003/1SDE/RP, OL114071/003/1SDE/RP, OL114073/003/1SDE/RP, OL11401200P/002/1SDE/RP réceptionnés par la Ville en date du 21 mai 2021,

Considérant que ces rapports datés du 17 mai 2021 ont été réalisés sur base des plans modificatifs; qu'ils se montrent favorables à l'octroi du permis d'urbanisme pour autant que les conditions reprises au point 2 soient respectées,

Considérant que les avis des sociétés distributrices ont été sollicités dans le cadre de la première demande introduite en permis en date du 21 février 2020; que ces avis restent d'actualité et applicables à cette nouvelle version du projet,

Considérant que le projet est jugé de nature à s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et non bâti de la chaussée de La Croix compte tenu qu'il prévoit d'urbaniser une large parcelle vide le long de cette voirie conformément aux outils urbanistiques et planologiques de la Ville (implantation, gabarit, densité...),

En conséquence,

DECIDE A L'UNANIMITE :

Article 1^{er} :

Le permis d'urbanisme [...] ayant comme objet la construction d'un ensemble de 4 maisons sur un bien non bâti sis à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve, chaussée de La Croix, parcelle cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 247 A, est octroyé sous conditions de :

1. Se conformer aux plans *BIS* dont la Ville a accusé réception le 10 mai 2021.
2. Se conformer aux rapports du service de prévention incendie rédigés en date du 17 mai 2021 et qui portent les références OL114067/003/1SDE/RP, OL114069/003/1SDE/RP, OL114071/003/1SDE/RP, OL114073/003/1SDE/RP, OL11401200P/002/1SDE/RP.
3. Respecter les conditions émises par les sociétés distributrices relatives à l'équipement du projet.
4. Planter une haie le long du domaine public dans le jardin de la maison n° 1.
5. Réfectionner le pavage de la surlargeur de voirie contre la parcelle, rue de la Fontaine.
6. Tenir compte de la présence de l'abribus en accotement de voirie pour la réalisation de l'accès à la maison n° 4,
7. Réaliser les emplacements de stationnement et l'espace vélos en pavées drainants.

IV. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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

V. Le premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du Code du développement territorial (CoDT), des articles D.50 et D.75, alinéa 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

En une première branche, elles soutiennent que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre en quoi les modifications apportées au projet répondent aux préoccupations exprimées par elles dans le cadre des mesures de publicité d'annonce de projet relatives à la première demande de permis d'urbanisme.

Elles identifient sept griefs mis en exergue par les réclamations issues de cette annonce de projet qui, selon elles, ne trouvent pas de réponse dans l'acte attaqué, étant un risque d'inondation, une perte d'ensoleillement, le caractère inadapté de la voirie, un grand nombre d'erreurs de fait dans le dossier, une « pression renforcée sur l'égout existant », un risque de glissement de terrain et « l'inadaptation des habitations à leur fonction familiale ».

En une seconde branche, invoquée à titre subsidiaire, elles soutiennent que même s'il fallait considérer que l'autorité compétente n'avait pas à répondre aux observations pertinentes formulées dans le cadre de la première demande de permis, l'autorité délivrante aurait dû répondre aux objections similaires formulées au cours de la réunion de présentation du projet organisée le 7 décembre 2020.

V.2. Examen prima facie sur les deux branches réunies

1. Sans qu'il soit nécessaire, à ce stade de la procédure, de trancher la question de savoir si un permis d'urbanisme doit être motivé au regard des réclamations formulées dans le cadre d'une mesure de publicité réalisée à propos d'un projet précédent, il y a lieu de rappeler que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas, en principe, contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. 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.

2. En l'espèce, la réclamation du premier requérant fait état de quatorze griefs, tandis que celle des deuxième et troisième parties requérantes comporte quinze pages. En application de ce qui précède, le seul fait de ne pas avoir répondu à chacun des griefs émis ne suffit pas à conclure à l'illégalité de l'acte.

3. La perte d'ensoleillement trouve une réponse suffisante dans l'acte attaqué dès lors que son auteur mentionne expressément que l'implantation des habitations en projet a, par rapport à la première demande, été rapprochée de la chaussée de La Croix, comme « souhaité par les riverains afin d'amoindrir l'impact des vues vers les jardins et terrasses situés à l'arrière du projet ».

4. Le caractère inadapté des habitations, allégué par une réclamation, est démenti par le fait que, comme le relève l'auteur de l'acte attaqué, le projet est, en termes de densité, conforme à tous les outils urbanistiques et planologiques et au souhait de la CCATM. Pour le surplus, la demande de permis indique expressément que l'objet de la demande porte sur la construction d'habitations « unifamiliales ». Cette observation n'est dès lors pas pertinente.

Par identité de motifs, la capacité de la voirie n'appelait pas non plus de réponse spécifique dans la mesure où le projet est conforme à la densité prévue dans les différents plan, guide et schéma, et ne génère qu'un charroi résidentiel limité, de sorte que le caractère local de la rue de la Fontaine est préservé.

5. S'agissant d'un risque d'inondation et de glissement de terres, ces griefs n'appelaient pas de réponse spécifique de la part de l'autorité délivrante dès lors que la parcelle concernée n'est traversée par aucun axe de ruissellement et que la cellule Giser, instance spécialisée, a émis un avis favorable conditionnel dont la recommandation a été prise en compte par le demandeur de permis.

La crainte quant à la capacité de l'égout existant ne nécessitait pas davantage de réponse spécifique dès lors que la chaussée de La Croix est équipée d'un réseau d'égouttage.

6. Pour le surplus, les erreurs de fait alléguées dans les réclamations n'appelaient pas de réponse particulière de la part de l'autorité délivrante pour les raisons exposées à l'occasion de l'examen du troisième moyen.

7. Enfin, les objections formulées à l'occasion de l'annonce du premier projet ayant, selon les termes des parties requérants, été « répétées dans le cadre de l'instruction de la seconde demande », il y a lieu de considérer à la suite de ce qui précède qu'à supposer que l'autorité était tenue d'y répondre, la lecture des motifs de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles elle est passée outre, au moins partiellement, à ces observations émises lors de la visioconférence du 7 décembre 2020.

8. Il s'ensuit que le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT, des articles D.50, D.62, D.65 et D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

Elles soutiennent que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe au dossier de demande est lacunaire sur les quatre points suivants :

- la gestion des eaux de ruissellement ;
- la gestion des eaux usées ;
- le risque de glissement de terrain ;
- les incidences du projet sur la mobilité.

Elles estiment que ces lacunes ne sont pas de nature à être comblées par d'autres documents et ont empêché l'autorité compétente de statuer en pleine connaissance de cause.

VI.2. *Examen prima facie*

Il est constant que l'objet d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est d'indiquer à l'autorité les effets prévisibles d'un projet sur l'environnement, afin qu'elle puisse apprécier s'il y a lieu d'ordonner une étude d'incidences et s'il convient de refuser le permis ou d'admettre le projet, éventuellement sous conditions. La notice ne constitue qu'une des pièces du dossier. Ses lacunes éventuelles ne peuvent affecter la légalité de la décision qui se fonde sur elle que si elles ont empêché l'autorité de statuer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur, *quod non* si l'autorité a pu également se fonder sur d'autres éléments du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes.

En l'espèce, les parties requérantes se contentent d'énumérer les quatre domaines dans lesquels elles estiment que la notice est lacunaire, étant la gestion des eaux usées et de ruissellement, le risque de glissement du terrain et les incidences du projet sur la mobilité. Toutefois, elles n'indiquent pas dans leur requête en quoi ces manquements consistent concrètement ni en quoi ces éventuelles lacunes auraient empêché l'auteur de l'acte attaqué de statuer en connaissance de cause ou l'auraient induit en erreur.

L'auteur de l'acte attaqué conclut, quant à lui, à l'absence d'incidences notables sur l'environnement eu égard à la dimension restreinte du projet, à son affectation et au degré de sensibilité environnementale de la zone.

Il y a lieu de relever en outre que, s'agissant de la gestion des eaux et du risque allégué de glissement du terrain, le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la cellule Giser, laquelle a expressément estimé que l'axe de concentration de ruissellement cartographié sur la chaussée de La Croix « ne représente pas de contrainte naturelle majeure pour le projet ». De plus, outre que la parcelle concernée n'est traversée par aucun axe de ruissellement, le projet comporte un certain nombre de mesures visant cette problématique (drains dispersants, citernes d'eau de pluie, emplacements de stationnement en surface réalisés en pavés

drainants...). Par ailleurs, comme déjà relevé, la chaussée de la Croix est équipée d'un réseau d'égouttage.

S'agissant de la mobilité, la densité du projet et le nombre d'emplacements de stationnement est conforme à l'ensemble des outils urbanistiques et planologiques applicables de sorte que la rue de la Fontaine conserve son caractère local.

En conclusion, aucun élément ne permet de conclure que les lacunes alléguées de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ont empêché l'autorité de statuer en connaissance de cause sur ces problématiques ou l'ont induite en erreur.

Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est pas sérieux.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du 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 bonne administration, en particulier le devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

Elles estiment que la demande de permis d'urbanisme est entachée de nombreuses erreurs de fait, de sorte que l'autorité compétente n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause.

À l'appui de leur thèse, elles avancent les erreurs suivantes :

« 57.- Ainsi, d'abord, le bâtiment sis rue du Viaduc, sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 234L20, est présenté au plan comme une habitation 4 façades 2 niveaux + combles.

Or, force est de constater que, en fait, que cette « habitation » consiste en fait en les garages/car-ports du n° 63A de la chaussée de La Croix.

[...]

Figure 4 – Garages/car-ports de la rue du Viaduc (Google StreetView)

58.- Ensuite, l'habitation sise rue du Viaduc 2, sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 234L21, est présentée au plan comme une habitation 4 façades 2 niveaux + combles alors qu'il s'agit, en fait, d'un plain-pied avec cave

et garage en sous-sol, et des combles non aménageables, présentant une hauteur sous corniche de 2.95 mètres.

[...]

Figure 5 – Habitation sise rue du Viaduc, 2 (Google StreetView)

59.- L’habitation sise rue du Viaduc, 4, soit celle [d’une] requérante en annulation, est présentée de même comme une 4 façades deux niveaux + combles. Or, en fait, il s’agit, à nouveau, d’un plain-pied avec garage et caves en sous-sol, et des combles aménageables (mais non aménagées), présentant une hauteur sous corniche de 3,28 mètres.

[...]

Figure 6 – Habitation rue du Viaduc, 4 (Google StreetView)

60.- L’habitation rue de la Fontaine, 8, présentée sur plan comme une habitation deux niveaux + combles, constitue en fait une habitation deux niveaux sans combles, présentant une hauteur sous corniche de 6,7 mètres.

[...]

Figure 7 – Habitation rue de la Fontaine, 8 (Google StreetView)

61.- Enfin, ce plan n’inclut pas de nombreuses habitations proches soit, entre autres :

- Le terrain à bâtir rue du Viaduc, 15, pour lequel les recommandations du Service Urbanisme de la Ville sont un niveau plus combles ;
- L’habitation rue du Ruisseau, 38 soit un plain-pied avec garage en sous-sol et combles non-aménageables ;
- Les habitations sises rue du Viaduc, 21, et celles sises rue du Ruisseau, 11, 11A, 11B (en construction), 13, 15, 17, 19, 21 et 36, soit un ensemble d’habitations présentant soit un niveau plus combles avec garage et cave en sous-toit, soit deux niveaux sans combles avec garage et cave en sous-sol.

62.- D’autres erreurs sont d’ailleurs à déplorer dans les documents de la demande de permis. Ainsi :

- Le plan d’implantation fait apparaître une haie tout le long du bord arrière du terrain, sur les propriétés des requérants en annulation, soit rue du Viaduc, 4 et rue de la Fontaine, 17A.

Or, en réalité, cette haie se situe en grande majorité sur le terrain d’implantation du projet litigieux ;

[...]

Figure 8 – Plan d’implantation de la demande – Zoom sur la haie

- En outre, il ressort du plan d’implantation que le projet prévoit d’aménager deux emplacements de stationnement et un parking vélo du côté de la rue de la Fontaine, juste en abord de la voirie existante.

[...]

Figure 9 – Plan d’implantation – Zoom sur les emplacements de stationnement

Or, la bande de voirie jouxtant ces futurs emplacements sert en fait d’emplacements de stationnement pour les riverains de la rue de la Fontaine, qui seront donc tout à fait empêchés par la réalisation du projet, ce que l’autorité compétente semble ainsi totalement omettre.

[...]

Figure 10 – Rue de la Fontaine – Emplacements de stationnement ».

VII.2. Examen prima facie

Sans qu'il soit nécessaire, à ce stade de la procédure, d'examiner chacune des erreurs de fait alléguée figurant dans les documents joints à la demande de permis, aucune d'elles ne semble avoir empêché l'autorité de statuer en connaissance de cause.

En effet, il ressort des motifs de l'acte attaqué, reproduit au point n° 15 de l'exposé des faits, que son auteur a évalué les différents aspects du projet, notamment en termes de gabarit, d'implantation et de mobilité sans commettre ni erreur de fait ni erreur manifeste d'appréciation. En d'autres termes, rien ne permet d'établir que les inexactitudes alléguées, à les supposer avérées, ont eu pour effet de tronquer la perception de l'autorité quant au contexte bâti et non bâti environnant, en particulier s'agissant du gabarit des habitations de la chaussée de La Croix.

À titre surabondant, il y a lieu de relever qu'une des réclamations déposées à l'occasion de l'annonce du premier projet a pu attirer l'attention de l'autorité sur ces éléments factuels.

Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas sérieux.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration, en particulier le principe de minutie, ainsi que de l'erreur, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs de l'acte.

Elles soutiennent que l'acte attaqué est subordonné au respect de deux conditions qui sont irrégulières.

La première impose de planter une haie le long du domaine public dans le jardin de la maison n° 1, exigence qu'elles estiment imprécise à plusieurs égards (localisation exacte, largeur, hauteur et type d'essence).

La deuxième condition impose de « tenir compte de l'abribus en accotement de voirie pour la réalisation de l'accès à la maison n° 4 », condition qu'elles estiment « extrêmement vague quant à son exécution ».

VIII.2. Examen prima facie

L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme suit en ses deux premiers alinéas :

« 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.
Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

Il est constant que les conditions qui assortissent un permis 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. Ainsi, elles ne peuvent pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant 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.

En l'espèce, l'acte attaqué comporte plusieurs conditions, les parties requérantes critiquant les deux suivantes :

« 4. Planter une haie le long du domaine public dans le jardin de la maison n° 1.

[...]

6. Tenir compte de la présence de l'abribus en accotement de voirie pour la réalisation de l'accès à la maison n° 4 ».

Ces deux conditions concernent l'avant de la parcelle litigieuse, tandis que les habitations des parties requérantes se trouvent à l'arrière de celles-ci, de sorte qu'elles n'ont pas intérêt à les critiquer. Dès lors que ces conditions ne sont pas de nature à avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise, à avoir privé les intéressés d'une garantie ou à affecter la compétence de l'auteur de l'acte, au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le quatrième moyen n'est pas sérieux.

IX. Conclusion

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}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 29 février 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay