

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 259.647 du 26 avril 2024

A. 231.090/XIII-9011

En cause :

1. **D.I.,**
2. **C.C.,**
3. **F.P.,**
4. **B.S.**

ayant tous élu domicile chez
M^{es} Norman NEYRINCK et
Frédéric POTTIER, avocats,
boulevard d'Avroy 280
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

la société anonyme ISOVILLA,
ayant élu domicile chez
M^e Emmanuelle BERTRAND, avocat,
avenue de l'Observatoire 10
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 juin 2020 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 9 avril 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie, sous conditions, à la société anonyme (SA) Isovilla un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de constructions existantes et la construction d'un immeuble de 6 appartements sur une parcelle sise rue Surfossé 41 à Fléron.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 30 août 2020, la SA Isovilla a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 17 septembre 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 15 mars 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 avril 2024.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Norman Neyrinck, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Benoit Havet, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Louise Ernoux-Neufcœur, auditeur adjoint, auditeur, a été entendue 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 24 avril 2019, la SA Isovilla introduit, contre récépissé, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un ensemble de

constructions existantes et la construction d'un immeuble de 6 appartements sur un bien sis rue Surfossé, 41 à Fléron et cadastré 2^{ème} division (Retinne), section B, n° 14T.

La partie de la parcelle concernée par le projet est située en :

- zone d'habitat au plan de secteur de Liège ;
- zone II.A.1 – noyau périphérique – zone de centre périphérique – habitat au schéma de développement communal (SDC) de Fléron, approuvé en tant que schéma de structure communal par décision du conseil communal du 21 juin 2011 ;
- aire différenciée n° 3 – noyau périphérique – aire de centre à caractère villageois au guide communal d'urbanisme (GCU) de Fléron, approuvé en tant que règlement communal d'urbanisme par arrêté ministériel du 11 octobre 2011.

2. Le 2 mai 2019, un relevé des pièces manquantes est établi.

3. Le 17 juin 2019, la SA Isovilla introduit des compléments à sa demande de permis.

4. Le 21 juin 2019, un accusé de réception du caractère complet du dossier est établi.

5. Du 1^{er} juillet au 16 août 2019, une annonce de projet est organisée. Elle donne lieu au dépôt de 13 réclamations.

Des avis sont sollicités et émis en en cours d'instance.

6. Le 20 août 2019, le collège communal invite la SA Isovilla à modifier la demande de permis d'urbanisme.

7. Le 3 octobre 2019, le collège communal décide de proroger de 30 jours son délai de décision.

8. Le 10 octobre 2019, le collège communal émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme et, le lendemain, sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

9. Les 15 et 24 octobre 2019, la SA Isovilla transmet des compléments d'informations au collège communal, dont des informations relatives à l'affichage de l'avis d'annonce de projet.

10. Le 24 octobre 2019, le collège communal lui précise que les compléments déposés ne constituent pas des plans modificatifs, en sorte qu'aucun accusé de réception ne sera établi.

11. En séance du 24 octobre 2019, considérant que le délai de décision mentionné dans sa délibération du 3 octobre 2019 est erroné, le collège communal décide de retirer cette délibération et de proroger de 30 jours son délai de décision, l'échéance étant portée au 14 décembre 2019.

12. Le 4 novembre 2019, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

13. Le 12 novembre 2019, la SA Isovilla informe le collège communal de son souhait de ne pas introduire de plans modificatifs.

14. Le 5 décembre 2019, le collège communal décide de refuser l'octroi du permis d'urbanisme sollicité.

15. Le 6 janvier 2020, la SA Isovilla introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de ce refus, lequel est réceptionné le 7 janvier 2020.

16. Le 4 février 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) du SPW établit sa première analyse du recours.

17. Le 14 février 2020, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis défavorable.

18. Le 17 mars 2020, la DJRC transmet au ministre de l'Aménagement du territoire une proposition d'octroi conditionnel du permis.

19. Le 9 avril 2020, le ministre octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation du guide communal d'urbanisme (GCU), des articles D.IV.5 et R.IV.1-1, alinéa 5, 10° et 11°, 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, du principe général de droit de motivation interne, du principe de bonne administration et de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Après avoir relevé que la demande de permis d'urbanisme implique dix écarts au GCU qui ne sont pas motivés au regard de l'article D.IV.5 du CoDT, elles divisent le moyen en cinq branches.

Dans la première branche, elles considèrent que l'acte attaqué omet expressément de reproduire les justifications reprises dans l'avis du fonctionnaire délégué sur chacun des écarts au GCU, en sorte que l'autorité de recours ne fait pas siennes les justifications du fonctionnaire délégué, de telle manière que ceux des dix écarts qui ne sont pas abordés ailleurs dans l'acte attaqué ne sont pas suffisamment justifiés. Elles en concluent que l'acte attaqué ne fournit pas la motivation spécifique requise par l'article D.IV.5 du CoDT.

Dans la deuxième branche, elles relèvent que le fonctionnaire délégué et, à sa suite, l'acte attaqué, dénie la qualification de « volumes secondaires » aux terrasses, terrasses hors sol et parking enterré et, de la sorte, refusent l'existence des écarts n^{os} 7, 8, 9 et 10 au GCU, alors qu'il s'agit de volumes secondaires à l'instar de ce que l'autorité communale a décidé. Elles s'appuient, à cet égard, sur l'appréhension visuelle de l'arrière du projet articulé « en cascade » ainsi que sur les définitions de « volume secondaire » contenues dans le GCU et dans la partie réglementaire du CoDT. Elles en déduisent que le projet implique les quatre écarts supplémentaires suivants au GCU, portant leur nombre à dix :

- « 7) Reculs latéraux du volume secondaire (terrasse du rez-de-chaussée) non conformes (2 m 74 et 1 m 45 < à 3 m),
- 8) Profondeur du volume secondaire (garage) non conforme (14 m 60 > à 8 m),
- 9) Profondeur totale des volumes secondaires (rez-de-chaussée, terrasse du rez-de-chaussée et garages) non conforme (23 m 93 > à 8 m),
- 10) Profondeur totale de bâtisse non conforme (35 m 93 > à 15 m) ».

Elles estiment que des écarts en si grand nombre et d'une telle ampleur ont pour effet de vider le GCU de son contenu et qu'en conséquence, ils ne remplissent pas les deux conditions de l'article D.IV.5 du CoDT. Elles concluent à une violation des articles D.IV.5 et R.IV.1-1, alinéa 5, 10° et 11°, du CoDT et à un vice de motivation.

Dans la troisième branche, elles considèrent que la circonstance que la partie adverse a octroyé le permis, malgré les positions défavorables de la commune, de la CAR et des riverains, ainsi que l'existence de dix écarts au GCU, constitue une erreur manifeste d'appréciation. Elles sont d'avis que l'ampleur des écarts est contraire au bon aménagement des lieux au regard non seulement de leur nombre mais aussi de leur importance individuelle. À propos de l'écart relatif au gabarit (R+2+T au lieu de R+1+T), elles estiment que le motif selon lequel la hauteur du projet est justifiée au regard de la hauteur des immeubles situés sur le trottoir d'en face n'est pas pertinente, dès lors que ces immeubles s'implantent en retrait du front de voirie sur une butte et sont ceints d'arbres. Elles estiment qu'à la différence de ces immeubles en retrait, l'immeuble projeté induira une sensation d'écrasement. Au vu de ces écarts, elles en infèrent que l'harmonie et l'homogénéité du quartier sera abolie par ce projet qu'elles jugent excessif, ce qui constitue une erreur manifeste d'appréciation.

Dans une quatrième branche, elles relèvent que la commune et la SA Isovilla calculent une superficie de bâtisse de 582 m², alors que, selon elles, la superficie atteint +/- 693 m². Elles reprochent à l'acte attaqué de ne pas mettre en exergue cette discordance, ce qui constitue une erreur de fait et une erreur de motivation. Elles y voient également une erreur manifeste d'appréciation, dans la mesure où le projet autorisé atteint alors une superficie de bâtisse couvrant presque 50 % de la parcelle.

Dans une cinquième branche, elles exposent que la prescription 1.2.3 du GCU requiert le maintien d'espaces de cours et jardins et que la CAR a fustigé l'absence de ces espaces. Elles reprochent à l'autorité de ne pas avoir motivé la disparition de la majeure partie de l'espace de jardins.

B. Le mémoire en réplique

Sur la première branche, elles insistent sur le fait que l'acte attaqué n'indique pas que la partie adverse fait sienne l'argumentaire de la SA Isovilla, sachant que le résumé de l'avis du fonctionnaire délégué contenu dans l'acte attaqué ne reprend pas les motifs fournis par celui-ci pour justifier les écarts. Elles estiment

en particulier que l'acte attaqué ne justifie pas l'écart à la limite de 30 % d'occupation de la parcelle.

Sur la deuxième branche, elles répliquent qu'une qualification contraire aux faits ne relève pas du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'autorité mais est susceptible d'être sanctionnée dans le cadre d'un contrôle de légalité. Elles estiment que l'existence d'une jonction par la terrasse implique que le garage n'est pas un volume « annexe », le garage n'étant pas « isolé » ou « séparé » des appartements mais articulé à ceux-ci. Selon elles, la terrasse est surélevée du sol (quatre marches à partir de la coursive centrale), ce qui en fait un « volume » supplémentaire, contigu aux autres volumes que sont les appartements du rez-de-chaussée et le garage.

Sur la quatrième branche, elles affirment que leur calcul est étayé par les plans déposés en pièce n° 18 et par le plan de synthèse déposé en pièce n° 3 du dossier de la partie intervenante. Elles considèrent que le calcul établi par celle-ci est erroné, dans la mesure où il faut inclure la terrasse dans les calculs de surface de bâtisse. Elles ajoutent qu'« à supposer même qu'il faille exclure des calculs la surface imperméable que constitue la rampe d'accès (24 m²), l'acte attaqué est entaché d'une erreur de calcul de 87 m² (= 669 m² (= 693 m² - 24 m²) - 582 m²) », soit un accroissement de la surface construite de 15 % par rapport à la surface considérée (582 m²). Elles estiment que, dans la mesure où il n'est pas possible de déterminer si, sur la base de constats corrects, la Région wallonne aurait pris la même décision, il convient d'annuler l'acte attaqué.

Sur la cinquième branche, elles répliquent que leur requête critique l'absence de motivation de l'acte attaqué quant à l'absence de cours et jardins et que tout écart sur ce point devait être motivé précisément. Elles ajoutent que, bien que la toiture du garage soit végétalisée, il ne s'agit pas d'une construction « perméable », en sorte que le GCU est méconnu et qu'aucune justification ne répond à ce constat.

C. Le dernier mémoire

Sur la première branche, elles insistent sur le fait que l'acte attaqué échoue à justifier les 6 écarts qu'il retient et ne dit mot des 4 écarts supplémentaires qu'il n'identifie pas. Elles renoncent à leur critique en ce qui concerne l'écart n° 3 relatif aux reculs latéraux du volume principal. Concernant les écarts n^{os} 8 et 9 relatifs à la profondeur des volumes secondaires, elles maintiennent que la terrasse doit être considérée comme un « volume » dès lors qu'il s'agit d'une construction surélevée du sol. Pour l'écart n° 5 relatif au prolongement des ouvertures en toiture avec les baies existantes et leur alignement au même niveau, elles considèrent que

toutes les prescriptions à portée indicative sont des recommandations et que leur non-respect doit être justifié.

Sur la cinquième branche, elles relèvent que la norme qui requiert une justification pour tout écart à une norme indicative est listée dans les normes violées au moyen et que l'absence de motivation quant à l'absence de cour et jardin est évoquée. Elles considèrent que faire référence à la motivation globale de l'acte attaqué pour justifier cet écart revient à concéder qu'il ne fait l'objet d'aucune justification.

IV.2. Examen

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

Cette obligation de motivation formelle suppose, en principe, que la motivation soit exprimée dans l'acte lui-même. Il est toutefois admis que la motivation soit faite par référence à un autre document pour autant, soit que la substance du document auquel l'autorité se réfère soit rapportée dans l'acte, soit que le destinataire ait eu connaissance de ce document au plus tard au moment où l'acte lui est notifié auxquels cas la motivation de l'acte auquel l'autorité se réfère doit satisfaire aux exigences de la loi précitée.

Pour être adéquate, la motivation en la forme d'un permis d'urbanisme doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande. Cependant, l'autorité de recours n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs et arguments développés, tant dans le recours que dans les avis émis, pourvu que la motivation de la décision permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas la même appréciation quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

2. Il est constant que les lacunes d'un dossier de demande ou les erreurs entachant les documents qu'il contient ne sont de nature à affecter la légalité du permis ou du certificat délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de

l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de montrer que ces défauts ont raisonnablement pu empêcher l'administration d'apprécier la demande de manière adéquate et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

3. Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité appelée à se prononcer et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

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

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

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

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

Concernant la première condition qui vise à ce que le projet ne compromet pas les objectifs du schéma ou du guide, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui

doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

Concernant la seconde condition qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », de « protection », de « gestion » et d'« aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage faite à Florence le 20 octobre 2000. L'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, la motivation sur ce point est requise à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet.

A. Première branche

5. En l'espèce, dans sa décision de refus de permis d'urbanisme, le collège communal identifie les dix écarts suivants au GCU :

- « 1) Coefficient de bâtisse non conforme ($> \text{à } 30 \%$: parcelle de $1419 \text{ m}^2 \times 30 \%$ = $425,7 \text{ m}^2$. Or, la superficie bâtie est de 582 m^2),
2) Modifications de relief du sol,
3) Reculs latéraux du volume principal non conformes ($1 \text{ m } 27$ et $2 \text{ m } 40 < \text{à } 3 \text{ m}$),
4) Gabarit du volume principal non conforme ($R+2+T > \text{à } R+1+T$),
5) Ouvertures en toiture non conformes (pas « dans le prolongement avec les baies existante en façade »),
6) Garages non conformes (« en cas d'immeuble, ils doivent être situés en sous-sol avec entrée latérale ou arrière »),
7) Reculs latéraux du volume secondaire (terrasse du rez-de-chaussée) non conformes ($2 \text{ m } 74$ et $1 \text{ m } 45 < \text{à } 3 \text{ m}$),
8) Profondeur du volume secondaire (garage) non conforme ($14 \text{ m } 60 > \text{à } 8 \text{ m}$),
9) Profondeur totale des volumes secondaires (rez-de-chaussée, terrasse du rez-de-chaussée et garages) non conforme ($23 \text{ m } 93 > \text{à } 8 \text{ m}$),
10) Profondeur totale de bâtisse non conforme ($35 \text{ m } 93 > \text{à } 15 \text{ m}$) ».

Dans l'acte attaqué, six écarts sont identifiés comme suit :

- « - L'occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes limité à 30% de la superficie de la parcelle ;
- Garage non conforme : non situé en sous-sol avec entrée latérale ou arrière ;
- Gabarit non conforme : $R+2+T$ au lieu de $R+2$;
- Profondeur totale de l'immeuble supérieure à 15 m ;
- Reculs latéraux du volume secondaire inférieurs à 3 m ;
- Modification de relief du sol ».

Le collège communal et la partie adverse convergent donc quant à l'existence des écarts n^{os} 1, 2, 4, 6, 7 et 10 listés par le collège. En revanche, ils divergent quant à l'existence des écarts n^{os} 3, 5, 8 et 9 listés par le collège mais non retenus par la partie adverse.

6. A propos des six écarts n^{os} 1, 2, 4, 6, 7 et 10 identifiés par l'acte attaqué, les motifs de l'avis du fonctionnaire délégué auquel l'autorité de recours se rallie explicitement sont reproduits dans l'acte attaqué. Outre ces motifs, l'acte attaqué en contient des propres.

Les parties requérantes ne critiquent pas la motivation par référence à l'avis du fonctionnaire délégué, ni *a fortiori*, n'établissent pas que cette motivation est insuffisante ou inadéquate, mais critiquent une omission « expresse » des justifications reprises dans cet avis, ce qui induirait que l'auteur de l'acte attaqué ne les fait pas siennes.

Quant à l'écart n° 1 relatif à l'occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes non conforme à la limite de 30 % de la superficie de la parcelle, les motifs de l'acte attaqué mentionnent notamment que « la densité bâtie est importante mais maîtrisée vu qu'une grande partie de cette superficie est implantée en sous-sol » et que « le gabarit est plus important que le volume initial et ceux des voisins ».

Quant à l'écart n° 2 relatif aux modifications de relief du sol, il est justifié comme suit dans les motifs de l'acte attaqué :

« Considérant que les modifications du relief du sol sont engendrées par l'aménagement du garage en zone arrière et la réalisation de cours anglaise pour permettre un bon éclairage des logements du rez-de-chaussée vu le niveau du terrain situé en contre haut de la voirie ; qu'il s'agit de déblais non impactant en termes de paysage ».

Quant à l'écart n° 4 relatif au gabarit du volume principal non conforme à R+2 (R+1+T), plusieurs considérants de l'acte attaqué le justifient comme suit :

« Considérant que le gabarit est plus important que le volume initial et ceux des voisins ; que le faite situé à une cote de 12 m 55 est plus haut que celle du voisin (9 m 76 et 8 m 42) ; que la hauteur sous corniches de 8 m est plus haut que celle des voisins contigus (6 m 90 et 6 m 76) ; que, toutefois, l'ombre portée de l'immeuble nouveau ne sera pas plus impactant sur les propriétés voisines qu'actuellement ;

[...]

Considérant que le gabarit projeté est plus important que l'initial ; que la hauteur sous corniche est plus haute que celle des voisins contigus de maximum 1 m 24 ; qu'au regard des hauteurs des constructions dans le quartier et plus spécifiquement dans la rue il s'agit d'un gabarit similaire aux constructions traditionnelles (voir en face du bien) ;

[...].

Considérant que le gabarit projeté est plus important que le bâtiment démoli et que les bâtiments voisins ; que, toutefois, au regard des hauteurs des bâtiments sis dans le quartier et plus spécifiquement dans la rue il s'agit d'un gabarit similaire aux constructions traditionnelles (voir en face du bien) tout à fait acceptable ».

Les parties requérantes admettent l'existence d'une justification de cet écart et ne la critiquent pas.

Quant à l'écart n° 6 relatif au garage non situé en sous-sol avec entrée latérale ou arrière, il est justifié comme suit dans l'acte attaqué :

« Considérant que les garages ne sont pas situés en dessous de la construction principale avec un accès latéral ou arrière ; qu'au vu de la largeur du bien et l'implantation en mitoyen afin de respecter la structure du bâti, ces conditions ne sont pas possibles ; que la réalisation comme précisé ci-avant d'un garage implanté en sous-sol du terrain mais de plain-pied avec la voirie est une solution acceptable et peu impactante ».

Quant à l'écart n° 7 relatif aux reculs latéraux du volume secondaire inférieurs à 3 mètres, sa justification est la suivante :

« Considérant que le volume secondaire d'un niveau est situé à 2.41 côté Ouest et 1 m 18 côté Est ; qu'au vu de la faible hauteur par rapport au niveau du terrain voisin 1 m 30 (ouest) et 0 m 80 (est) ; cet aménagement est admissible ; Considérant qu'au regard de la structure du bâti existant, le projet respecte les implantations des constructions avoisinantes ».

Quant à l'écart n° 10 relatif à la profondeur totale de l'immeuble supérieure à 15 mètres, plusieurs considérants de l'acte attaqué le justifient dans les termes suivants :

« Considérant qu'à la lecture des plans, le nouvel immeuble a une profondeur similaire à l'immeuble à démolir ; que la profondeur actuelle de l'immeuble principal est de plus ou moins 11 m 69 ; que le projet prévoit 12 m ; que les annexes existantes situées au centre du bien ont une profondeur allant jusqu'à 10 m 59 au-delà du volume principal et côté Ouest le long de la propriété de Monsieur [P.] jusqu'à 14 m 50 ; que le projet présenté prévoit un volume secondaire d'une profondeur de 4 m 24 d'un seul niveau avec terrasse en toiture pour le niveau supérieur ; que le garage d'une profondeur de 14 m 54 et distant du volume secondaire de 5 m 06 est complètement enterré au vu de la déclivité du terrain (terrain montant vers l'arrière) et ne nuira pas aux voisins contigus ; qu'en terme de profondeur, le projet améliore la situation existante d'annexes vétustes dans la zone de cours et jardins par une zone complètement vouée aux loisirs privés ;

[...]

Considérant que la profondeur de la construction principale sera de 12 m ; qu'il s'agit d'une profondeur usuelle pour ce type de construction et intégré à la structure du bâti existant ; que, comme précisé ci-avant, le volume secondaire sera en partie enterré au regard de la déclivité du bien et moins impactant que les annexes existantes ; qu'il ne portera préjudice aux voisins contigus ; que la perte d'ensoleillement sera moins importante que les annexes existantes ».

L'acte attaqué contient par ailleurs une motivation spécifique, bien que succincte, du respect des deux conditions de l'article D.IV.5, 1°, du CoDT, libellée comme suit :

« Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est peu significatif ; Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural ;

[...]

Considérant que l'implantation à l'alignement et en mitoyenneté s'inscrit de manière respectueuse dans le contexte ;

[...]

Considérant au vu de ce qui précède que le projet de création de 6 logements sur le site concerné n'est pas de nature à compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme ; qu'au contraire, il s'inscrit dans l'objectif principal de renforcer les centres de villages au moyen de la création de logements ; que le projet dans son expression contribue à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ; que les conditions de l'article D.IV.5 sont rencontrées et le permis peut être délivré ».

Il ressort des considérants précités de l'acte attaqué, lus à la lumière de l'ensemble de la motivation de l'acte attaqué, que les six écarts retenus par la partie adverse sont justifiés à suffisance et de manière adéquate, et ce peu importe si certains extraits de l'avis du fonctionnaire délégué ne sont pas repris dans l'acte attaqué.

Le grief pris de la violation de l'article D.IV.5 du CoDT pour les six écarts identifiés par l'acte attaqué n'est pas fondé.

7. À propos des 4 écarts n^{os} 3, 5, 8 et 9 non identifiés par l'acte attaqué, mais bien par le collège communal, les motifs de l'avis du fonctionnaire délégué, auquel l'autorité de recours se rallie explicitement et reproduits dans l'acte attaqué, sont notamment libellés comme suit :

« Considérant que je ne partage pas l'avis défavorable du collège au regard des motivations reprises ci-avant ; que, de plus, l'interprétation du guide communal concernant le garage comme volume secondaire *[sic]* ; que le garage à l'arrière doit être considéré comme volume annexe ; que la liaison entre le volume secondaire et le garage est un aménagement de jardin – terrasse en déblai avec mur de soutènement ; qu'il ne s'agit aucunement d'un volume ; que dès lors les écarts sollicités par l'architecte repris dans sa demande initiale était correcte en ce qui concerne (...) ».

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes se désistent du grief émis relativement à l'écart n° 3 relatif aux reculs latéraux du volume principal non conformes. Rien ne s'y oppose.

Concernant l'écart n° 5 relatif aux ouvertures en toiture non conformes (pas dans le prolongement avec les baies existantes en façade), la prescription 5.3.1.3 « Toiture » du GCU contient un sous-titre « Débordement » rédigé comme suit :

« Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au CWATUPE.
Leur emplacement sur le pan de toiture est soigné, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé [...] ».

Par cette formulation, l’auteur du GCU n’a pas voulu faire du « prolongement des ouvertures en toiture avec les baies existantes et leur alignement au même niveau » une norme dont le non-respect constitue un « écart » au sens de l’article D.IV.5 du CoDT. L’acte attaqué ne devait donc pas contenir de justification à cet égard.

Concernant les écarts n° 8 et 9 relatifs à la profondeur du volume secondaire (garage) et à la profondeur totale des volumes secondaires (rez-de-chaussée, terrasse du rez-de-chaussée et garage) non conformes à la limite de 8 mètres, leur existence part du postulat que le garage et la terrasse du rez-de-chaussée doivent être qualifiés de « volume secondaire ». Il est renvoyé à l’examen de la deuxième branche du premier moyen dont il résulte que ce postulat est erroné. L’acte attaqué ne devait donc pas contenir de justification à cet égard.

Les 4 écarts susvisés dont les parties requérantes se prévalent ne devant pas être qualifiés comme tels, l’acte attaqué ne devait pas contenir de justification au regard de l’article D.IV.5 du CoDT.

La première branche du premier moyen n’est pas fondée.

B. Deuxième branche

8. Quant à la qualification de « volumes secondaires » attribuées aux terrasses, terrasses hors sol et parking enterré qui fonde l’existence des écarts n° 7, 8, 9 et 10 au GCU selon le collège communal, le lexique du GCU contient notamment les définitions suivantes des volumes :

«

Volume	Espace occupé par un corps de bâtiments.
Volume annexe	Volume séparé des autres volumes et comportant un gabarit en hauteur et/ou en superficie inférieur à ceux du volume principal.
Volume principal	On entend par "volume principal" d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume qui, possédant une continuité du faite, possède le gabarit le plus important sur la propriété. Un ensemble peut comporter plusieurs volumes principaux distincts de même importance.
Volume secondaire	Volume complémentaire et de gabarit plus petit par rapport au volume principal. Il est, soit adossé au volume principal, soit articulé au volume principal par l'intermédiaire d'un volume de transition.
Volume de transition	Construction légère telle que verrière, auvent, petit volume ouvert dont les dimensions sont restreintes.

»

9. En l’espèce, à la lecture des plans du projet autorisé par l’acte attaqué, il apparaît que la terrasse carrelée du rez-de-chaussée (constitutive de 2 cours intérieures positionnées à l’arrière des appartements du rez) est une surface et non un

« volume », même si « surélevée du sol ». *A fortiori*, elle ne peut pas être qualifiée de « volume secondaire » de sorte qu'elle n'induit pas les écarts au GCU dont les parties requérantes se prévalent.

D'ailleurs, l'acte attaqué justifie l'écart n° 7 pour le « volume secondaire inférieur », soit le niveau du rez-de-chaussée avec terrasse en toiture (pour le niveau supérieur), et non, sans commettre d'erreur de droit ni d'erreur manifeste d'appréciation, pour la terrasse du rez-de-chaussée.

Quant au garage situé à l'arrière de la parcelle, il résulte de la lecture des mêmes plans que celui-ci n'est ni adossé ni articulé au volume principal et est distant du volume secondaire précité de 5 m 06, en sorte qu'il ne peut pas être qualifié de « volume secondaire » au sens du GCU et que, partant, il n'induit pas non plus les écarts dont les parties requérantes se prévalent.

À cet égard, d'ailleurs, les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre à suffisance pourquoi son auteur a considéré que le garage ne pouvait pas être qualifié de volume secondaire. Il relève ainsi que « le garage à l'arrière doit être considéré comme volume annexe » au motif que « la liaison entre le volume secondaire et le garage est un aménagement de jardin – terrasse en déblai avec mur de soutènement » en manière telle « qu'il ne s'agit aucunement d'un volume ».

Par conséquent, l'acte attaqué ne devait pas contenir de justification à cet égard au regard de l'article D.IV.5 du CoDT.

La deuxième branche du premier moyen n'est pas fondée.

C. Troisième branche

10. La seule circonstance que les écarts sont, aux yeux des parties requérantes, « nombreux » n'est pas constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation.

Les développements des parties requérantes ne sont pas de nature à établir l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse au regard des éléments du dossier administratif, dont notamment les reportages photographiques, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et les plans.

Les parties requérantes tentent en réalité de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux au pouvoir discrétionnaire de l'autorité, ce qui ne se peut.

La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

D. Quatrième branche

11. Les parties requérantes affirment mais n'établissent pas, en termes de requête, que le calcul des superficies de bâtisse effectué par le demandeur de permis et validé par le collège communal et le fonctionnaire délégué, tel que repris dans l'acte attaqué, est erroné. En page 22 de leur requête, elles appuient leur allégation sur « les plans » qu'elles affirment produire en pièce n° 18. Or, cette pièce ne reprend que le cartouche des plans mais aucun élément graphique ou littéral permettant d'étayer leur calcul.

Sont tardifs et, partant, irrecevables les développements qu'elles consacrent dans leur mémoire en réplique pour étayer leur calcul dès lors qu'ils ne relèvent pas de l'ordre public et n'ont pas trait à des éléments qui ont pu être portés à leur connaissance préalablement à l'examen du dossier administratif.

En toute hypothèse, à supposer que le calcul des surfaces retenu par l'autorité soit erroné, il n'est pas de nature à avoir induit cette dernière en erreur puisqu'elle avait les plans du projet à sa disposition, lesquels lui ont permis d'avoir une perception exacte des surfaces bâties et non bâties.

La quatrième branche du premier moyen est partiellement irrecevable et n'est pas fondée pour le surplus.

E. Cinquième branche

12. Le GCU contient une prescription « Permis d'urbanisme pour des immeubles à appartements » rédigée comme suit :

«

1.2.3 PERMIS D'URBANISME POUR DES IMMEUBLES A APPARTEMENTS

Les projets d'immeuble à appartements de plusieurs niveaux sont de plus en plus courants car ils satisfont à une demande en logement. D'un point de vue urbanistique, l'intégration de ces derniers dans le paysage bâti existant est quelques fois désastreux.

Pour améliorer les projets d'immeubles de logements, voici quelques prescriptions générales :

- Le projet urbanistique doit être global et intégré;
- Les espaces de parkings collectifs sont en lien avec la voirie existante. Ils sont, si possible, proscrits en intérieur d'îlot. Dans le cas où la configuration ne le permet pas, un pourcentage de 50% maximum de l'espace de cour et jardin, peut être attribué au stationnement. Dans tous les cas, ils seront paysagers et le revêtement du sol sera perméable ;
- Les espaces verts sont créés en intérieur d'îlot ;
- Des jardinets privatifs au rez-de-chaussée et des terrasses pour les logements aux niveaux supérieurs sont fortement recommandés ;
- Les équipements techniques (poubelles communes, local vélos, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement ;

»

Les parties requérantes reprennent la critique émise par la CAR sur la disparition de la majeure partie de l'espace de cours et jardins libellée comme suit :

« [...] la Commission constate que les terrasses des appartements du rez-de-chaussée sont presque entièrement enterrées entre quatre murs et en contact avec le passage des véhicules et que la toiture du parking végétalisée est inaccessible alors que celle-ci pourrait leur être attribuée comme zone de cours et jardins supplémentaires ».

Elles reprochent à l'acte attaqué de s'être écarté, sans justification suffisante, de cette prescription du GCU.

D'une part, la lecture globale de la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé, en restant dans les limites de son pouvoir discrétionnaire et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que le projet tel que présenté peut être autorisé. La motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate au regard du passage précité de l'avis de la CAR.

D'autre part, l'avis de la CAR repose sur des considérations de fait erronées, en sorte que l'autorité n'était pas tenue d'y répondre. Ainsi, il ressort des plans déposés dans le dossier de demande que les terrasses des appartements du rez-de-chaussée sont séparées du passage des véhicules par des murets de « briques/blocs/briques » et que la toiture végétale couvrant le garage sera accessible par un escalier.

Enfin, la critique des parties requérantes suivant laquelle les espaces de cours et jardins sont insuffisants relève de l'opportunité sans pour autant établir l'erreur manifeste d'appréciation.

La cinquième branche du premier moyen n'est pas fondée.

13. Le premier moyen est partiellement irrecevable et n'est pas fondé en aucune de ses branches pour le surplus.

V. Second moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent 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, du principe général de droit de motivation interne, du principe de bonne administration et de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, elles considèrent que l'acte attaqué n'appréhende correctement ni l'aménagement de la rue Surfossé à hauteur de la parcelle concernée par la demande de permis, ni sa fréquentation actuelle, ni l'impact que la création de six nouveaux logements aura sur le stationnement à cet endroit. Elles soutiennent que la voirie est étroite (5,90 mètres), que des résidents se parquent déjà sur les places de stationnement le long de la rue, ce qui accentue la difficulté de manœuvrer pour rentrer dans les garages, et qu'il en ira de même pour les résidents du projet, de sorte que le garage autorisé par l'acte attaqué sera peu usité. Elles ajoutent que le considérant de l'acte attaqué suivant lequel le stationnement le long de la voirie ne sera pas problématique est erroné au motif que les emplacements mentionnés n'existent pas et que le stationnement est compliqué, sachant que ce point a été soulevé dans plusieurs lettres de réclamation et dans l'avis du collège communal émis en première instance.

Elles en concluent que l'acte attaqué viole les principes de minutie et de bonne administration en tant qu'il n'a pas examiné en détail l'impact du projet sur le stationnement, au vu de la largeur limitée de la voirie et du taux de stationnement de la rue déjà fort élevé, repose sur des motifs erronés (inexistence de problème actuel de stationnement et existence de places de stationnement disponibles à proximité) et est entaché d'erreur manifeste d'appréciation, en tant qu'il conclut que la création de six nouveaux logements ne va pas engendrer des nuisances supplémentaires au niveau de la mobilité.

Dans une deuxième branche, elles considèrent que le projet va engendrer un accroissement du stationnement dans la rue, lequel va générer des nuisances au niveau de la circulation et de la sécurité des usagers, alors que la situation est déjà

difficile. Elles critiquent les motifs de l'acte attaqué suivant lesquels, d'une part, une station de bus est disponible à proximité et, d'autre part, il convient de privilégier les modes doux. Elles estiment que l'acte attaqué n'appréhende pas la difficulté pour les piétons de marcher dans la rue Surfossé (trottoir inexistant ou « colonisé » par les voitures stationnées) et que le projet ne sert pas l'objectif d'accroissement de la population à proximité des centres urbains. Elles ajoutent que le contexte agricole implique que du charroi lourd et des tracteurs circulent régulièrement, ce qui induit des difficultés de circulation. A leur estime, la motivation de l'acte attaqué est contradictoire lorsqu'elle souligne l'importance des modes doux, alors que le stationnement afférent aux six nouveaux logements rendra plus difficile ces déplacements. Elles estiment que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire en l'absence de réponse adéquate aux réclamations et à la décision dont recours et en ce qu'elle met en avant l'objectif du GCU [lire : SDC] tendant à l'accroissement de la population dans les centres villes sans avoir mis en balance les conditions auxquelles il est subordonné, à savoir préserver l'image de la ruralité de la commune et veiller à ce que les nouveaux projets ne génèrent pas du trafic inadapté aux voiries existantes et au voisinage.

Dans une troisième branche, elles font valoir que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire dès lors qu'elle ne décrit pas les capacités de stationnement dans la rue, ce qui rend non fondé le considérant de l'acte attaqué suivant lequel il n'y a pas de problème de stationnement. Elles y voient un vice de motivation et un manque de minutie qui entachent l'acte attaqué.

B. Le mémoire en réplique

Elles réitèrent en substance les critiques contenues dans leur requête en annulation. Elles s'autorisent des définitions des termes « trottoir » et « accotement » contenus dans le Code de la route pour insister sur le caractère illicite du stationnement en voirie. Elles répliquent que les problèmes de circulation dénoncés relèvent bien du bon aménagement des lieux, et donc de la police de l'urbanisme.

C. Le dernier mémoire

Elles sont d'avis que le motif de l'acte attaqué selon lequel il existe suffisamment d'emplacements de stationnement le long de la voirie n'est pas surabondant et, étant erroné, est de nature à conduire à l'annulation de l'acte attaqué, indépendamment du fait que cette motivation est dédiée à la situation particulière d'un surcroît exceptionnel de voitures. Elles se réfèrent à la jurisprudence selon laquelle l'acte attaqué doit être annulé si l'un de ses motifs est illégal, indépendamment de l'existence d'autres motifs réguliers. Elles ajoutent que le

Conseil d'Etat ne peut se substituer à l'auteur de l'acte attaqué pour déterminer le sens de sa décision sans cette erreur.

Enfin, elles relèvent que c'est ajouter à l'acte attaqué que d'affirmer qu'un déficit de places de stationnement à certaines occasions particulières est marginal et peut être négligé.

V.2. Examen

A. Première branche

1. À propos de la thématique du stationnement, l'acte attaqué fait notamment siens les motifs de l'avis du fonctionnaire délégué libellés comme suit :

« Considérant que le projet prévoit 9 emplacements de parking dans le garage ainsi que des stationnements vélos pour les 6 logements ; que cette proposition est tout à fait acceptable au cœur du village de Retinne ;

Considérant qu'à la lecture des motivations de l'auteur de projet à savoir : L'article 1.5.1 du GCU (ex RCU) demande 1,5 emplacements par logement, ce qui est respecté. Dans le schéma de structure, la rue Surfossé est reprise en catégorie Liaisons interquartiers. Il y est préconisé un stationnement de type longitudinal. Sur le site *Google*, on voit que les riverains se garent le long de la voirie, ce qui pourrait également être le cas devant l'immeuble à appartements (1 emplacement possible de part et d'autre du porche), mais surtout il existe 6 à 7 emplacements jamais occupés (excepté parfois 1 à 2 véhicules) à gauche de la parcelle à une distance 25 m 00 (voir photos) ; il n'y a pas de problématique de stationnements actuellement ; que la création de 6 nouvelles unités de logements dans le quartier ne va pas engendrer des nuisances supplémentaires au niveau mobilité au regard de la densité existante ; que le projet au niveau densité est conforme au schéma de développement communal ;

Considérant que la région prescrit que dans les petits centres périurbains ou ruraux, la densité minimale de logements devrait être de 30 logements/hectare et qu'il n'y a pas lieu de renforcer les espaces des petits centres périurbains ou ruraux situés à plus de 15 minutes à pied de la gare ou de l'arrêt tec de référence ; que le projet est situé à une distance de 300 m d'un arrêt du bus (tec ligne 68, 109, 268) place du marché ».

L'acte attaqué contient en outre les motifs propres suivants :

« Considérant que la région préconise dans les petits centres périurbains ou ruraux, une densité minimale de logements qui devrait être de 30 logements/hectare et qu'il n'y a pas lieu de renforcer les espaces des petits centres périurbains ou ruraux situés à plus de 15 minutes à pied de la gare ou de l'arrêt tec de référence ; que dans ce cas, le projet est situé à une distance de 300 m d'un arrêt du bus (tec ligne 68, 109, 268) place du marché ; que le site se prête dès lors à une telle densité ;

[...]

Considérant que le projet comprend 9 emplacements de stationnement ainsi qu'un espace pour les vélos pour la création de 6 logements ; que cela permet de ne pas reporter la charge sur le domaine public ; que de l'examen des pièces, il apparaît que les riverains se garent en long le long de la voirie ; que dès lors, si des

occasions particulières nécessitent des emplacements supplémentaires, des espaces existent le long de l'espace public ».

Cette motivation est étayée par les pièces du dossier administratif, dont notamment la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, les reportages photographiques et les plans.

Il en ressort que l'autorité considère que les besoins en stationnement du projet seront essentiellement satisfaits par la présence du garage souterrain, dont le nombre d'emplacements est conforme à celui préconisé par le GCU, de sorte qu'il n'y aura qu'exceptionnellement un report de stationnement le long de la voirie publique et que l'impact du projet sur le stationnement en domaine public est marginal.

2. Lorsqu'une décision administrative se fonde sur plusieurs motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant de chacun de ceux-ci, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. Le Conseil d'État ne peut, sous peine d'empiéter sur le pouvoir d'appréciation de l'administration, déterminer si, en l'absence d'un de ces motifs, celle-ci aurait pris la même décision. Ce n'est que lorsque le motif critiqué apparaît, compte tenu de son économie générale, comme étant largement surabondant et comme n'étant certainement pas déterminant de la décision prise que le moyen pris de l'illégalité de ce motif doit être rejeté.

En l'espèce, le motif critiqué de l'acte attaqué suivant lequel il existe suffisamment d'emplacements de stationnement le long de la voirie est, compte tenu de son économie générale, surabondant et non déterminant de la décision prise, de sorte qu'à le supposer erroné, le moyen pris de son illégalité est inopérant à justifier à lui seul l'annulation de l'acte attaqué et, partant, irrecevable, peu importe la nature de l'illégalité soulevée.

3. La motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi l'autorité a considéré, dans les limites de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire et dans le cadre de la police de l'urbanisme, que le projet était acceptable en termes de stationnement et pourquoi elle n'a pas entendu suivre les critiques émises lors de l'enquête publique et dans la décision de première instance. Cette motivation est suffisante et adéquate.

En alléguant le contraire, les parties requérantes tentent en réalité de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, sans pour autant établir d'erreur manifeste d'appréciation.

En outre, le fait que les places de stationnement privé dans le garage souterrain ne seront que très peu utilisées en raison de manœuvres difficiles est hypothétique.

La première branche du second moyen n'est pas fondée.

B. Deuxième branche

4. Les parties requérantes n'établissent pas concrètement l'existence de problèmes substantiels de circulation (essentiellement pour les piétons), voire l'aggravation significative de la situation actuelle par le projet litigieux.

En réalité, elles tentent à nouveau de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux au pouvoir discrétionnaire de l'autorité exercé dans le cadre de la police de l'urbanisme, ce qu'elles ne peuvent, sauf en cas d'erreur manifeste d'appréciation, non rapportée en l'espèce.

La deuxième branche du second moyen n'est pas fondée.

C. Troisième branche

5. 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. Il appartient en principe à celui qui dénonce des défauts de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

En l'espèce, les parties requérantes reprochent à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement de ne pas avoir décrit les capacités de stationnement de la rue. Outre que, formellement, le formulaire de notice à compléter ne contient pas de champ dans lequel la capacité du stationnement sur la voirie publique doit être renseignée, il y a lieu de relever que les parties requérantes n'établissent pas la réalité du déficit de parking aux abords du projet ni que le

stationnement en voirie sera sensiblement aggravé par le projet. Sur la base de tous les éléments du dossier administratif, l'autorité a considéré que les places de stationnement dans le garage souterrain étaient suffisantes, en sorte que le report sur le domaine public ne serait que marginal. Elle a pu statuer en connaissance de cause et n'a pas été induite en erreur.

La troisième branche du second moyen n'est pas fondée.

6. Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence d'un quart chacune.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 26 avril 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,

président de chambre,
conseiller d'État,

Laure Demez,
Céline Morel,

conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux