

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

n° 260.383 du 3 juillet 2024

A. 241.152/XIII-10.260

En cause : **Y.R.,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
 chaussée de Louvain 523
 1380 Lasnes,

contre :

la Région wallonne, représentée
 par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Damien JANS, avocat,
 avenue de Tervueren 412/5
 1150 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société en nom collectif KINTHICO,
 ayant élu domicile chez
 M^e Damien JANS, avocat,
 avenue de Tervueren 412/5
 1150 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 février 2024, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 27 décembre 2023 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la société en nom collectif (SNC) Kinthico un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation en vue de créer un second logement et deux cabinets de kinésithérapie sur un bien situé rue Rosier Bois n° 43 à Rixensart et, d'autre part, l'annulation de ce même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 4 mars 2024, la SNC Kinthico a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 23 mai 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 juin 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour les parties adverse et intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, 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 14 mars 2023, la SNC Kinthico introduit auprès du collège communal de Rixensart une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation familiale située rue Rosier Bois n° 43 à Rixensart.

Il existe, sur le bien considéré, une servitude de passage. Il s'agit d'une voie carrossable qui longe la parcelle concernée par la demande de permis avant de la traverser en son milieu pour permettre l'accès à l'arrière des biens voisins sis aux n^{os} 41, 41A et 41B.

Le bien à transformer est composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage sous toiture et d'un volume secondaire accolé à la façade arrière. Un volume annexe à usage de garages est implanté au milieu de la parcelle, de l'autre côté de la servitude.

Le projet prévoit de créer au rez-de-chaussée de l'immeuble un centre de kinésithérapie composé de deux cabinets et d'une salle polyvalente. L'accès au centre se fera par le nouveau volume secondaire situé à l'arrière de l'habitation. L'accès aux studios (duplex) se réalisera par un escalier extérieur arrivant à une

coursive située au-dessus du volume secondaire. Réservé aux occupants des studios, un *carport*, d'une capacité de deux voitures, sera implanté à l'endroit du garage existant situé dans la zone de jardin. Cinq emplacements seront réalisés dans cette même zone. Il est prévu d'abattre un arbre, de replanter trois arbustes et de réaménager les abords.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Il est repris en zone « 1.3 Quartier résidentiel dense » au schéma de développement communal (SDC) entré en vigueur le 25 décembre 2020 et en « sous-aire de Bourgeois, de Rosières et de Mahiermont » au guide communal d'urbanisme (GCU) entré en vigueur le 2 avril 2011.

La demanderesse de permis sollicite notamment des écarts au SDC et au GCU.

Le requérant est domicilié rue Rosier Bois, n° 41A. Il est propriétaire de ce bien ainsi que de l'immeuble voisin situé au n° 41B.

2. Le 9 mai 2023, le collège communal réceptionne des pièces complémentaires.

3. Le 30 mai 2023, il délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

4. Une première annonce de projet est organisée du 1^{er} au 21 juin 2023. Elle donne lieu à onze réclamations, dont celle du requérant.

5. Une seconde annonce de projet est effectuée du 29 juin au 13 juillet 2023 en raison d'un vice de procédure. Dix-huit réclamations sont déposées, parmi lesquelles celle du requérant.

6. Plusieurs avis sont sollicités et obtenus au cours de la procédure d'instruction de la demande.

7. Le 19 juillet 2023, le collège communal décide de proroger de 30 jours le délai d'envoi de sa décision.

8. Le 30 août 2023, il refuse de délivrer le permis sollicité.

Il considère que l'écart au GRU et les écarts au GCU sont justifiés (à l'exception de celui relatif à l'aménagement des emplacements de parcage hors des zones de recul et latérale) mais que les écarts au SDC ne le sont pas.

9. Le 29 septembre 2023, la demanderesse de permis introduit auprès du Gouvernement wallon un recours contre cette décision, lequel est réceptionné le 2 octobre 2023.

10. Le 22 novembre 2023, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable.

11. Le 18 décembre 2023, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) propose au ministre de délivrer le permis sous conditions.

12. Le 27 décembre 2023, le ministre de l'Aménagement du territoire délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

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

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles D.II.24 alinéas 1 et 2, ainsi que de l'article R.IV.1-1 du Code du développement territorial (CoDT) et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il relève que l'objet social de la bénéficiaire du permis est plus large que l'exercice de la kinésithérapie puisqu'il l'autorise à organiser notamment des stages, séminaires, journées d'étude, cocktails, et conférences. Il souligne que le projet prévoit la création de deux cabinets de kinésithérapie avec cinq emplacements de parking situés en zone de cours et jardins. Il considère que cette activité n'est pas compatible avec le voisinage constitué de maisons d'habitations unifamiliales à front de rue avec jardins à l'arrière, qu'elle met en péril la destination principale de la zone d'habitat et qu'elle occasionnera des allées et venues incessantes dans la zone de cours et jardins ainsi que sur la servitude de passage grevant la propriété. À son estime, une telle atteinte à cette zone en raison de la présence d'activités non résidentielles n'est pas admissible. Il affirme que l'acte attaqué n'est pas motivé à cet égard alors que, d'une part, il avait mis en doute la compatibilité du projet avec le voisinage lors de l'annonce de projet et que, d'autre part, le collège communal avait refusé de délivrer le permis sollicité au motif que cette activité ne pouvait pas être acceptée à cet endroit.

À titre surabondant, il critique, s'agissant des cinq emplacements de stationnement, le raisonnement de l'autorité qui part du postulat que seuls deux kinés sont présents et qu'ils reçoivent chacun un patient de sorte qu'il n'y aurait pas de patients qui se croisent, ce qui est, selon lui, contraire à toute logique et à la pratique d'un cabinet médical ou paramédical.

VI.2. *Examen prima facie*

1. L'article D.II.24 du CoDT dispose comme suit en ses deux premiers alinéas :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ».

Il ressort des termes de cette disposition que certaines activités non résidentielles peuvent être autorisées en zone d'habitat, qui est une zone multifonctionnelle, pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Il s'agit de deux conditions cumulatives distinctes. La première de ces conditions procède à la fois de l'affirmation *in abstracto* de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle, étant entendu que le projet ne peut pas empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui

est l'habitation. La seconde condition impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas de la construction projetée en tant que telle, mais bien de l'activité qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

L'erreur manifeste d'appréciation est celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise.

3. En l'espèce, la demande de permis a pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale en deux logements et deux cabinets de kinésithérapeute. Elle implique la démolition d'un bâtiment à usage de garages situé à l'arrière de la parcelle, dans l'espace de cours et jardins (espace sur lequel l'on peut constater la présence de véhicules avant travaux).

4. S'agissant de la compatibilité de l'activité de kinésithérapie avec le voisinage et la destination de la zone, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article D.II.24 du Code qui dispose que :

[...];

Considérant que sur le plan de la conformité au plan de secteur, la demande est admissible ;

[...];

Considérant que le motif principal invoqué par le Collège communal est fondé sur l'aménagement des emplacements de parcage hors des zones de recul avant et latérale ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'activité paramédicale dans le bâtiment, en zone d'habitat, celle-ci ne met pas en péril la destination principale de la zone du plan de secteur et est compatible avec le voisinage ;

Considérant en effet que le projet prévoit, en termes de stationnement, cinq emplacements aériens pour le cabinet paramédical et un carport de deux emplacements pour les logements, à l'arrière du bâtiment existant en zone de cours et jardins ; qu'une servitude de passage est déjà existante à cet effet ; qu'elle appartient à la partie demanderesse ;

Considérant que les emplacements de parking sont constitués sur la parcelle de la demanderesse ; que la servitude est libre de tout passage ; que la limite entre la servitude et la propriété voisine est aménagée et arborée limitant ainsi toutes nuisances possibles ;

Considérant que lors du recours, le conseil de la demanderesse motive la capacité du parking par le fait que seront présents sur le site simultanément, deux kinés, recevant chacun un patient ; ce qui est totalement plausible au vu des locaux et des surfaces disponibles pour l'activité ;

Considérant qu'en l'espèce, les cinq emplacements prévus dont un pour PMR, sont largement suffisants, à considérer que tous les patients viennent en auto ;

Considérant que des emplacements de parking sont prévus en dalles béton-gazon (surface drainante) ; que des pavés de type klinkers sont également prévus notamment pour la place PMR ; que la servitude ne sera pas modifiée ; que seul son revêtement sera modifié sur une faible largeur ; qu'ainsi une bande de pavés de béton, de 1,20 m de large, sera aménagée, afin de respecter les prescriptions du GRU en termes d'accessibilité pour les PMR ; que cette imperméabilisation mineure et les aménagements nécessaires dans la zone de jardin ne sont pas de nature à compromettre l'objectif du SDC qui consiste à gérer judicieusement le patrimoine végétal ; que ce ne sont pas les 8 % de superficie supplémentaire qui ne seront plus végétalisés qui compromettront cet objectif ainsi que l'impact paysager qui est traité dans la demande par l'aménagement paysager de la zone de parcage ;

Considérant dès lors qu'au vu des caractéristiques de ces cinq emplacements de parking, de la situation et de l'usage de la servitude, les nuisances sont très réduites et sont acceptables pour la zone ;

Considérant par ailleurs qu'il est également envisageable de se stationner en voirie ; que de plus, la place Ardelle, proche du bâtiment, reste également une possibilité de parcage ; que les transports en commun sont également une possibilité au vu de la bonne accessibilité du site ».

5. Il ressort de ces motifs que leur auteur a bien examiné la compatibilité du projet en ce qui concerne l'activité de kinésithérapie avec la zone d'habitat et le bon aménagement des lieux, estimant que la zone arrière fait l'objet d'un aménagement paysager et arboré et que les emplacements de parking sont prévus en dalles béton-gazon en manière telle qu'au vu de ces caractéristiques, de la situation de la servitude (située le long du jardin de la propriété de la demanderesse de permis

puis le traversant) et de son usage, les nuisances sont très réduites et acceptables pour la zone.

Ces motifs expliquent, de manière suffisante et adéquate, pourquoi l'autorité de recours s'écarte de l'appréciation de l'autorité communale et exposent les raisons pour lesquelles, à son estime, le projet litigieux ne met pas en péril la destination de la zone dans laquelle il prend place et est conforme au bon aménagement des lieux.

En considérant que l'activité de kinésithérapie et les emplacements ne sont pas admissibles à cet endroit, le requérant substitue en réalité son appréciation à celle de l'autorité.

Or, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à cet égard à celle de l'autorité, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de celle-ci et du requérant. Par ailleurs, aucune erreur manifeste n'est démontrée en l'espèce, l'appréciation en opportunité de l'autorité délivrante rejoignant du reste celle de la CAR.

6. Pour le surplus, le projet prévoit la création d'une salle polyvalente à propos de laquelle le plan du rez-de-chaussée mentionne du matériel lié à l'exercice de l'activité de kinésithérapie. La circonstance que l'objet social de la bénéficiaire de l'acte attaqué lui permet d'organiser des stages, séminaires, journées d'étude, cocktails et conférences ne signifie pas que ces différentes activités se dérouleront au rez-de-chaussée de l'immeuble à transformer.

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

VII. Second moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un second moyen de la violation de l'article D.IV.5 du CoDT, du SDC, du GCU et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, il critique les écarts au GCU autorisés par l'auteur de l'acte attaqué. Il indique que le bien litigieux se situe en sous-aire 1/3 d'habitat en-dehors des centres et relève que, suivant le premier avis d'annonce de projet, le projet implique treize écarts à ce guide.

Il reproduit certains extraits du GCU, à savoir les « généralités – enjeux » et les « options urbanistiques ». Il relève que ce guide précise ce qui suit, s'agissant du « parcage de véhicules » :

« Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale. Les emplacements de véhicules se trouvent dans le projet soumis à autorisation. Pour les professions libérales : minimum 3 emplacements par 100 m² de superficie brute de plancher ».

Il considère que les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire sont clairement définis dans le GCU, en particulier la protection des intérieurs d'îlots. Il soutient que cet objectif est compromis par le projet puisqu'il prévoit l'accès au *carport* et le parcage en intérieur d'îlot ainsi que les allées et venues d'au moins cinq véhicules en zone de cours et jardins. Il déplore que l'acte attaqué ne dit rien des objectifs fixés par le GCU alors que ceux-ci sont rappelés par le collège communal dans sa décision de refus.

Il soutient par ailleurs, en ce qui concerne « l'intégration des bâtiments ou constructions voisines et au quartier », que la construction des deux studios à l'étage nécessite un écart au GCU dans la mesure où « la différence de hauteur entre les deux volumes principaux contigus excède la hauteur d'un demi-niveau ».

Il estime que l'objectif tenant au respect du milieu naturel n'est pas respecté par l'acte attaqué dès lors que le projet prévoit l'abattage d'un cerisier et qu'il porte atteinte à une zone de cours et jardins alors que le GCU précise, sous les « options urbanistiques », qu'une « attention particulière doit être apportée en vue de respecter la quiétude des quartiers habités, notamment des intérieurs d'îlot ».

Il affirme que l'acte attaqué est muet sur le fait de compromettre ou non les objectifs de développement territorial en ce qui concerne les emplacements de parcage, se bornant à considérer qu'ils sont prévus en dalles béton-gazon.

Il conclut que l'acte attaqué n'est pas suffisamment motivé au regard de l'article D.IV.5 du CoDT dès lors que les objectifs du GCU n'y sont pas examinés et que son auteur considère que les objectifs ne sont pas compromis sans exposer toutefois en quoi le projet « contribue à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

En une seconde branche, il critique les écarts au SDC autorisés par l'auteur de l'acte attaqué. S'agissant de l'écart quant à la gestion non judicieuse du patrimoine végétal privé, il fait valoir que l'autorité communale avait mis en exergue le fait que la réalisation du projet litigieux aura pour effet de diminuer la surface de

la zone de jardins et d'espaces verts, et en avait déduit que malgré les replantations d'arbustes prévues, les aménagements drainants et la conservation du fond de la parcelle en jardin commun, le patrimoine végétal privé ne sera pas maintenu ni géré de manière judicieuse.

Il soutient que l'auteur de l'acte attaqué motive l'écart à la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé de manière sommaire en omettant de préciser que le permis autorise l'abattage d'un cerisier pour créer les cinq emplacements de parking à cet endroit et en semblant considérer qu'une imperméabilisation supplémentaire de 8 % est insignifiante. À son estime, une telle motivation est insuffisante au regard de l'article D.IV.5 du CoDT dès lors que les objectifs du SDC n'ont pas été identifiés et qu'en outre, elle se borne principalement à affirmer que les travaux autorisés « ne compromettent pas les objectifs de développement territorial ».

VII.2. Examen prima facie

1. L'article D.IV.5 du CoDT, tel qu'applicable au moment où l'acte attaqué a été pris, dispose comme suit :

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

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

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

Concernant la première condition émise par cette disposition, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses dispositions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme

non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation.

Concernant la seconde condition, un permis peut notamment s'écarter d'un SDC ou d'un GCU moyennant une motivation qui démontre que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. L'autorité doit d'abord démontrer qu'elle a une perception exacte des lignes de force du paysage, présenter ensuite l'impact du projet sur celles-ci et établir enfin la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage, les structure ou les recompose. Ces trois temps de l'analyse doivent apparaître dans la motivation.

2. Outre les motifs reproduits à l'occasion de l'examen du premier moyen, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que la demande s'écarte du schéma de développement communal pour les motifs suivants :

- La gestion non judicieuse du patrimoine végétal privé ;
- Le projet ne garantit pas une certaine quiétude dans les quartiers résidentiels et dont l'affectation risque d'être une source de nuisances pour le voisinage ;

Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- L'implantation du nouveau volume annexe à usage de carport, situé en intérieur d'îlot, qui ne respecte pas la quiétude des quartiers habités ;
- Le nouveau volume annexe à usage de carport qui ne respecte pas une marge de recul de minimum 3 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- La différence de hauteur entre 2 volumes principaux contigus qui excède la hauteur d'1/2 niveau ;
- L'harmonie entre deux constructions voisines qui n'est pas assurée ;
- Toutes les maçonneries qui ne sont pas traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau ou la même combinaison de matériaux ;
- Le bardage en fibrociment de teinte grise qui n'est pas autorisé comme matériau de parement ;
- Le béton qui n'est pas autorisé comme matériau de parement ;
- La tuile plate de teinte bleue fumée anthracite qui n'est pas autorisée comme matériau de parement ;
- La tuile plate de teinte bleue fumée anthracite qui n'est pas autorisée comme matériau de couverture ;
- La tuile plate qui ne comprend pas un relief marquant des creux verticaux ;
- La tonalité du matériau de couverture qui ne s'harmonise pas avec la tonalité dominante des volumes voisins ;
- Le choix du matériau de couverture qui ne cherche pas à respecter la proportion de trois-quarts des constructions ayant leur toiture en tuile rouge ;
- L'ensemble des baies des façades visibles depuis l'espace public qui ne présente pas une dominante verticale ;
- Les tabatières rampantes qui ne sont pas en relation avec l'architecture de la façade ;
- Toutes les menuiseries qui ne sont pas traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture ;
- Les interventions nouvelles qui détruisent la volumétrie du bâtiment initial ;
- La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations d'un même volume qui ne s'harmonisent pas avec celles du volume ancien ;

- L'aménagement des emplacements de parcage situé en dehors des zones de recul avant et latérale ;
- L'emplacement de l'enseigne qui est non autorisé ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du Code, un permis ou 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:

- 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 ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

[...]

Considérant enfin que le schéma de développement communal ainsi que le guide communal d'urbanisme n'ont qu'une valeur indicative ; que l'autorité peut s'en écarter en se basant sur des motifs exacts et pertinents au regard du bon aménagement du territoire et des circonstances particulières de la cause ;

Considérant que la décision de refus du Collège communal reprend les différents écarts relatifs à la demande, tout en motivant et les justifiant pertinemment ; qu'il y a lieu de se référer aux différents considérants y relatifs à l'exception des considérants relatifs aux deux écarts aux SDC ainsi qu'à l'aménagement des emplacements de parking (voir annexe 3) ; que pour ces derniers, il convient de se référer à la présente motivation ;

Considérant qu'au vu de la motivation développée ci-avant, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma de développement communal, ni dans le guide communal d'urbanisme ; que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant en conclusion que le projet respecte les conditions de l'article D.IV.5 du Code ».

A. Sur la première branche

3. Au GCU, le projet est situé en aire différenciée d'habitat et, plus particulièrement, en « sous-aire de Bourgeois, de Rosières et de Mariemont ».

S'agissant de cette sous-aire, « [l]'option fondamentale est de renforcer ce pôle villageois secondaire en respectant sa structure initiale, en affirmant son identité et en renforçant sa convivialité », « [l]a densité bâtie existante est renforcée ; sa mise en œuvre respecte le contexte local », « [l]'intégration du bâti au tissu existant est un critère essentiel régissant l'octroi des permis d'urbanisme » et « [u]ne attention particulière doit être apportée en vue de respecter la quiétude des quartiers habités, notamment des intérieurs d'îlots [de sorte qu'] on évitera l'implantation de garages en intérieur d'îlot ».

Ce GCU vise particulièrement à assurer le respect des alignements et des reculs à rue, le respect et la mise en œuvre de la mitoyenneté, l'intégration des bâtiments aux constructions voisines et au quartier, la cohérence du parti architectural, la qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles, la continuité de l'espace-rue et le respect du milieu naturel.

S'agissant des « voiries et espaces publics », le point intitulé « Parcage des véhicules » indique ce qui suit :

« Parcage sur fond privé

En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la commune fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui devront être aménagées par les propriétaires à leurs frais ou sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant ou de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante.

Afin de protéger la zone de cours et jardins, les emplacements de parcage sont aménagés au sein de la zone de recul avant et/ou latérale ».

4. S'agissant de déterminer les objectifs du GCU, l'auteur de l'acte attaqué précise qu'il se réfère à la motivation ainsi qu'à la justification des écarts contenues dans la décision de première instance – laquelle constitue l'annexe 3 de l'arrêté litigieux –, à l'exception des considérants relatifs aux deux écarts au SDC ainsi qu'à l'écart du GCU en ce qui concerne l'aménagement des emplacements de parking.

Dès lors que l'autorité délivrante se réfère expressément à la motivation de la décision du collège communal et que celle-ci a été annexée à l'acte attaqué, il peut être admis qu'elle détermine les objectifs du guide à travers cette décision.

5. Le collège communal met en exergue l'option fondamentale de la « sous-aire 1/21 de Bourgeois, de Rosières et de Mahiermont », où est localisé le projet, qui consiste à renforcer ce pôle villageois secondaire en respectant sa structure initiale, en affirmant son identité et en renforçant sa convivialité et la densité bâtie existante dans le respect du contexte local, l'intégration du bâti au tissu existant étant un critère essentiel qui doit régir l'octroi des permis d'urbanisme.

En ce qu'il dénonce le fait que l'acte attaqué ne détermine pas les objectifs du GCU, le grief n'est pas sérieux.

6. S'agissant de l'écart au GCU selon lequel l'implantation d'un nouveau *carport* en intérieur d'îlot ne respecte pas la quiétude des quartiers habités, l'autorité délivrante indique qu'elle se réfère à la motivation et à la justification de l'admissibilité de l'écart données par le collège communal.

Cette justification se lit comme suit :

« Considérant les écarts concernant l'implantation du nouveau car-port en intérieur d'îlot qui ne respecte pas la quiétude des quartiers habités et le nouveau

car-port qui ne respecte pas une marge de recul de 3 m minimum par rapport à la limite mitoyenne;

Considérant que la demandeuse justifie ces écarts comme suit :

"L'implantation du car-port reprend la trace du garage actuel. Ce garage ne disposait pas d'une marge de recul de 3 m. Cette implantation permet de respecter la situation existante et ne changerait donc pas la quiétude actuelle du quartier.

Le garage existant/futur car-port est également accessible depuis une servitude de passage carrossable donnant accès à la zone de parking du voisin. La suppression du garage/car-port ne changerait donc pas la situation en termes de quiétude du voisinage ni de charroi" ;

Considérant que le Collège se rallie à ces justifications; qu'actuellement un double garage est implanté à l'arrière de l'habitation ; que ce garage sera démoli au vu de son état et sera remplacé par un double car-port à toiture à deux versants ; que ce nouveau car-port sera destiné aux deux studios ; qu'il s'implantera au même endroit et présentera donc une marge de recul inférieure aux 3 m ; que le nombre de véhicules qui passera par ladite servitude ne sera pas augmenté par rapport à la situation existante ; que ces écarts sont justifiés ».

Le requérant ne conteste pas concrètement l'exactitude de ce motif.

Partant, l'option fondamentale du GCU qui vise notamment à renforcer la densité bâtie existante dans le respect du contexte local et dans l'intégration au tissu existant ne paraît pas compromise par cet écart.

7. S'agissant de l'écart au même guide tenant en ce que le projet ne garantit pas une certaine quiétude dans les quartiers résidentiels et dont l'affectation risque d'être une source de nuisances pour le voisinage, l'autorité délivrante précise, par le biais d'une motivation commune avec celle des écarts au SDC, qu'elle ne se réfère pas aux motifs du collège communal, lequel a estimé que cet écart n'était pas admissible.

L'auteur de l'acte attaqué considère quant à lui que la densité de la zone de quartier dense est respectée et que le projet, malgré cet écart, est admissible car les nuisances seront selon lui, au vu des caractéristiques des cinq emplacements, de la situation et de l'usage de la servitude préexistante, très réduites et acceptables pour la zone de jardin, exprimant ainsi une appréciation en opportunité qui diffère notamment de celles des réclamants et de la décision de première instance.

Il souligne que les emplacements de stationnement seront situés sur le bien faisant l'objet de la demande, considérant de la sorte que la densification de la parcelle n'impliquera aucun report en stationnement sur la voirie. Il relève encore que cette parcelle sera aménagée et bordée d'arbres, ce qui devrait encore diminuer les nuisances.

Il ressort des considérations qui précèdent que l'autorité délivrante expose à suffisance les raisons pour lesquelles l'écart au guide est admissible.

8. S'agissant des autres écarts au GCU, l'auteur de l'acte attaqué précise qu'il se réfère à la motivation et à la justification des écarts données par l'autorité communale et qu'il juge pertinentes (sauf en ce qui concerne l'aménagement des emplacements de stationnement).

Cette décision communale, que s'approprie l'autorité délivrante, relève que les prescriptions du CoDT ne limitent pas le nombre d'écarts que peut présenter un projet et justifie l'admissibilité de chacun d'eux.

9. S'agissant en particulier de l'écart relatif à la hauteur des bâtiments, l'autorité communale l'admet en considérant expressément que le bâtiment s'intègre au bâti existant et aux bâtiments voisins et que « le bâtiment voisin présente une toiture plate qui est une exception dans le bloc d'habitations et dans le voisinage », de sorte que « se baser uniquement sur ce volume ne permettrait pas de créer un bâti intégré aux habitations du voisinage ».

10. Par ailleurs, l'acte attaqué comporte encore les motifs propres suivants :

« Considérant dès lors qu'il convient d'examiner le projet en fonction des circonstances architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact sur le paysage ainsi que de son adéquation avec les objectifs des outils d'aménagement communaux en vigueur ;

Considérant qu'en termes d'opportunité, la partie du territoire dans laquelle le projet prend place dispose d'un potentiel suffisant pour le développement socio-économique et pour améliorer son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants ; qu'elle présente une concentration importante en logements ; qu'elle présente une offre en service importante ; que le site bénéficie d'une bonne accessibilité en transport public ;

Considérant qu'à ce titre, cette partie du territoire doit être renforcée et présente une localisation favorable pour densifier l'habitat et diversifier l'offre en matière de logements dans la perspective de freiner l'étalement urbain et réduire la consommation des terres non artificialisées tout en tirant profit des infrastructures existantes ;

Considérant que la demande vise la rénovation et la transformation d'un bâtiment existant ;

Considérant que la parcelle est de l'ordre de 870 m² ; que la demande visant la création d'un logement supplémentaire, propose donc une densité de 23 logements à l'hectare, ce qui est admissible au vu de la situation ;

Considérant qu'en termes d'intégration dans le cadre bâti et non bâti, si l'attrait du lieu dépend notamment de la qualité architecturale des bâtiments traditionnels qui le composent, il dépend également de l'architecture contemporaine qu'il convient de promouvoir dans son expression actuelle, riche, créative et agréable à regarder ;

Considérant que cette architecture doit cependant, dans son expression, contribuer à la création d'une urbanisation harmonieuse ; que cette harmonie passe notamment par la prise en compte du contexte, de son implantation, de sa volumétrie ;

Considérant que dans le cas présent, le projet s'inscrit dans une urbanisation semi-ouverte, dense, alternant les constructions sur R+toiture ou R+I+toiture, le long d'une voirie communale ;

Considérant que la demande vise un bâtiment existant en front de voirie ; que les 2 cabinets de kinés sont au rez-de-chaussée ; que les 2 logements sont situés au 1^{er} étage du bâtiment ; que le toit est rehaussé afin de pouvoir profiter, au 1^{er} étage, pour les pièces de vie des logements, d'une hauteur sous-plafond de 2,40 m ; qu'en ce qui concerne les matériaux, l'auteur de projet opte pour un langage architectural contemporain avec l'usage de soubassement en badigeon, ou béton, de maçonnerie de briques et bardage en fibrociment, de pierres de type moellons, et d'une couverture en tuiles ; que ces choix font référence aux matériaux mis en œuvre dans la rue ; que cette réinterprétation actuelle est à encourager en ce qu'elle ne consiste pas à faire un mimétisme de l'architecture vernaculaire mais réinterprète les caractéristiques traditionnelles de manière contemporaine et actuelle ;

Considérant *in fine* que le projet mise davantage sur la complémentarité entre les styles architecturaux plutôt que sur le mimétisme ; que des styles architecturaux peuvent cohabiter sans pour autant créer de rupture inacceptable ; que plusieurs éléments tels que l'implantation, la sobriété de la volumétrie, la tonalité des matériaux participent à l'intégration du projet dans son environnement ».

Ces motifs permettent de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur considère que le projet s'intègre au bâti existant.

11. Enfin, l'auteur de l'acte attaqué précise par ailleurs que l'impact paysager du projet est traité dans la demande par l'aménagement paysager de la zone, lequel prévoit, en remplacement de l'arbre à abattre, la plantation de trois nouveaux arbres et de nouvelles plantations sur la parcelle, exprimant par-là la raison pour laquelle le projet contribue selon lui à la protection, la gestion ou l'aménagement du paysage.

12. Il ressort des considérations qui précèdent que l'acte attaqué est motivé à suffisance au regard des conditions de l'article D.IV.5 du CoDT, étant entendu que, pour le surplus, il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité délivrante, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes entre celle-ci et le requérant ou l'autorité communale.

13. Il s'ensuit que la première branche du moyen n'est pas sérieuse.

B. Sur la seconde branche

14. Les objectifs, prescriptions et recommandations du SDC applicables à la catégorie d'habitats « (1.3.) Quartiers résidentiels denses » sont les suivants :

1.3. Quartier résidentiel dense

Cette catégorie rassemble trois types de quartiers :

- les extensions des centres à caractère « urbain » de Maubroux et Rixensart,
- les quartiers d'habitat plus ancien qui n'ont ni vocation centrale, ni caractère rural (Bruyères-Charmettes, hameau de Woo, extensions de Bourgeois, de Genval, de Rosières),
- des ensembles sociaux (Fond Tasnier...).

On trouve également des noyaux ayant vocation de lieu central au cœur des zones résidentielles.

Objectifs

Encourager une relative densification lorsque la zone est proche de commerces et d'équipements, mais une densification « raisonnée » pour y garantir la qualité du cadre de vie.

Prescriptions

Destinée à la **résidence**. Toutefois, on pourra y trouver d'autres fonctions à la condition que leur importance et leur rôle polarisateur soit strictement limités : commerces, services, bureaux, établissements socio-culturels, équipements de service public, équipements touristiques, ainsi que des espaces verts.

On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très petites entreprises. Ces activités sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage.

Densité d'occupation du sol : recommandée de 20 logements à l'hectare et maximale de 25 logements à l'hectare.

Recommandations

- **diversifier l'offre de logements** : petits logements pour personnes seules ou âgées, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes ;
- diversifier les types de constructions et d'implantation, autoriser **les ensembles à appartements**, s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti [voir RCU] ;
- autoriser la **subdivision** de bâtiments en plusieurs logements dans la mesure où le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti (intégration urbanistique, possibilités de parcage, capacité des voiries d'accès, nuisances de voisinage limitées...) et respecte les conditions minimales de confort et de sécurité ;
- encourager une certaine mixité des fonctions : tolérer les **bureaux et les services** d'importance limitée ou le petit artisanat s'intégrant dans le contexte bâti et non bâti et qui ne génèrent pas de nuisances pour les riverains ;
- favoriser la **mitoyenneté** des constructions ;
- ne pas autoriser la construction **en intérieur d'îlot**, en particulier dans le cas des jardins en lanières étroites et allongés ;
- intégrer les ensembles bâtis par la continuité urbanistique et la qualité de l'aménagement de l'espace public, afin **d'éviter une trop grande homogénéité des constructions et la constitution de ghettos** . ;

- **aménager les rues et places** comme lieux privilégiés d'échange et de rencontre, en y rendant une place aux piétons et aux cyclistes ;
- soigner la **qualité des espaces publics**, notamment les espaces verts, avec des plantations suffisantes choisies parmi les essences locales.
- encourager la gestion judicieuse du **patrimoine végétal privé**, privilégiant les essences locales.

».

15. Dès lors que l'autorité délivrante se réfère expressément à la motivation de la décision du collège communal et que celle-ci a été annexée à l'acte attaqué, il peut être admis qu'elle détermine les objectifs du SDC à travers cette décision.

Dans sa décision de première instance, le collège communal met en exergue, d'une part, le premier objectif fondamental du SDC qui propose plusieurs directives, en particulier les directives 1.1.2 (les quartiers ne doivent pas être traversés par du trafic extérieur au quartier) et 1.1.4. (amélioration de la circulation sur les voiries communales) et, d'autre part, l'objectif du SDC relatif à la zone de quartier résidentiel dense (densité raisonnée du quartier pour y garantir la qualité du cadre de vie).

L'autorité communale estime que le projet ne semble pas induire une source de nuisances sur le réseau de voiries et que la densité de la zone de quartier résidentiel dense est respectée.

En ce qu'il dénonce l'absence d'identification des objectifs du SDC, le grief n'est pas sérieux.

16. Dans sa demande de permis d'urbanisme, la partie intervenante fait état d'un seul écart au SDC (la gestion non judicieuse du patrimoine végétal privé) en ce que le projet prévoit l'abattage d'un arbre présent à l'arrière de la parcelle, dans la zone de jardin. Elle justifie sa demande d'écart comme suit :

« La présente demande comprend une demande d'abattage d'un arbre qui se trouve à l'arrière du bâti, dans la zone de jardin, proche des annexes futures et existantes. Cet arbre a une ampleur importante et est, actuellement, source de conflit entre les propriétaires et le voisin. Les branches de l'arbre allant sur la propriété voisine.

L'arbre est un saule qui accepte difficilement l'élagage.

Son implantation actuelle est également problématique avec l'implantation du nouvel espace d'accueil pour les cabinets. En effet, les racines se trouvent actuellement fort proches des annexes futures et existantes et le charroi nécessaire pour le démontage et la mise en œuvre des travaux risque d'endommager fortement le système racinaire de l'arbre, risquant de le mettre en péril sur du long terme et donc une potentielle chute vers les bâtiments ou sur le parking.

Son ampleur et son implantation actuelles créeraient également une zone importante d'ombrage sur les futurs panneaux photovoltaïques.

Considérant que l'arbre est actuellement source de conflits car les branches vont chez le voisin, considérant qu'il risque d'être fortement endommagé par les travaux et pourrait donc être source d'accidents.

Considérant qu'il empêcherait de disposer de sources d'énergie renouvelable;

Le maître d'ouvrage demande son abattage.

Afin de pallier la disparition de l'arbre, la demandeuse prévoit l'implantation de 3 arbres. Un amélanchier proche de l'implantation actuelle de l'arbre mais à une distance de 3,50 m de la limite mitoyenne. De dimension plus réduite, il ne serait pas en conflit avec le voisinage ni avec les panneaux photovoltaïques mais permettrait tout de même de créer une coupure visuelle végétale entre la courside des logements et le parking.

Un second amélanchier serait implanté au bout du parking et un noisetier serait implanté entre la façade latérale et la servitude de passage, au niveau de l'enseigne ».

A l'instar du collège communal, l'auteur de l'acte attaqué identifie un écart au SDC en raison de « la gestion non judicieuse du patrimoine végétal privé ».

La recommandation du SDC applicable dans les quartiers résidentiels denses consiste à « encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé, privilégiant les essences locales ».

Il n'est pas établi en l'espèce, ni d'ailleurs prétendu, que le projet ne privilégie pas les essences locales. *Prima facie*, il y a donc lieu de s'interroger sur l'existence d'un écart au SDC à cet égard. Néanmoins, tant le collège communal que l'auteur de l'acte attaqué considèrent que le projet s'écarte de cette recommandation.

À l'inverse du collège communal, l'autorité délivrante juge qu'un tel écart est admissible aux motifs que, d'une part, les emplacements de parking sont en dalles béton-gazon dont la surface est drainante et que, d'autre part, « ce ne sont pas les 8 % de superficie supplémentaires qui ne seront plus végétalisées qui compromettront cet objectif ainsi que l'impact paysager qui est traité dans la demande par l'aménagement paysager de la zone de parcage ».

Cette appréciation, concrète et suffisamment motivée, n'est entachée d'aucune erreur.

À cet égard, le grief n'est pas sérieux.

17. Enfin, l'auteur de l'acte attaqué fait état d'un second écart au SDC, en ce que le projet ne garantit pas une certaine quiétude dans les quartiers résidentiels et dont l'affectation risque d'être une source de nuisances pour le voisinage.

Il considère que l'écart à ce schéma est admissible par le biais d'une motivation commune à celle de l'écart au GCU examinée ci-avant et à laquelle il est renvoyé.

Partant, le grief n'est pas sérieux.

18. Il s'ensuit que la seconde branche n'est pas sérieuse.

19. Par conséquent, le second moyen n'est sérieux en aucune de ses deux branches.

VIII. 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 requête en intervention introduite par la SNC Kinthico est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 3 juillet 2024, par la XIII^e chambre du
Conseil d'Etat siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Luc Donnay