CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 261.618 du 2 décembre 2024

A. 231.664/XIII-9069

En cause : **la ville de Mouscron**, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e^ Benoît VERZELE, avocat,
drève Gustave Fache 3/4
7700 Mouscron,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

G.L.,
ayant élu domicile chez
M^e^ Jérôme SOHIER, avocat,
chaussée de la Hulpe 181/24
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 septembre 2020, la ville de Mouscron demande l'annulation de l'arrêté du 2 juillet 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à G.L. un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un garage et la construction d'une habitation sur un bien situé à Mouscron, rue du Levant, et cadastré 3^ème^ division, section E, n° 604K^2^.

II. Procédure

Par une requête introduite le 29 octobre 2020, G.L. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 12 janvier 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre Malka, auditeur adjoint 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 19 septembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 octobre 2024 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e^ Alice Baert, *loco* M^e^ Benoît Verzele, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e^ Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Aude Valizadeh, *loco* M^e^ Jérôme Sohier, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre Malka, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

1. Le 7 octobre 2019, G.L. introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un garage et la construction d'une habitation sur un bien situé entre la rue du Levant et le n° 216 de la rue Sainte-Germaine à Mouscron, au sein d'une « parcelle traversante » cadastrée 3^ème^ division, section E, n° 604K^2^.

Cette parcelle d'une longueur de 39 mètres fait partie d'un ensemble de parcelles traversantes occupées, le long de la rue Sainte-Germaine, de maisons mitoyennes de gabarit rez+1+combles et, le long de la rue du Levant, de garages s'élevant sur un niveau à toitures plates ou *sheds*. Le projet s'implante du côté de la rue du Levant, sur toute la largeur de la parcelle d'environ 4,8 mètres, sur une profondeur de 12 mètres et sur une hauteur de 3 niveaux, dont le dernier engagé sous la toiture à double versant.

Elle est située en zone d'habitat au plan de secteur Mouscron-Comines adopté par arrêté royal du 17 janvier 1979. Elle est également reprise en « aire d'habitat de centre-ville » au schéma de développement communal (SDC), adopté par le conseil communal le 14 mars 2016, en zone U1 « aire de bâti de centre-ville » et dans une zone spécifique couverte de bleu clair pour laquelle il est spécifié que les gabarits maxima projetés sont de « 3 niveaux (R+1+CA à R+2) » au guide communal d'urbanisme (GCU), approuvé par arrêté ministériel du 20 décembre 2016.

À la date de la demande de permis, le garage existant a déjà été partiellement démoli et ne subsistent que la porte d'entrée ainsi que le mur du côté de la rue du Levant, où le projet doit s'implanter.

2. Le 6 novembre 2019, après communication des documents manquants, la demande fait l'objet d'un accusé de réception complet.

3. Du 15 au 29 novembre 2019, une annonce de projet est organisée à l'occasion de laquelle une réclamation est introduite, signée par cinq riverains.

Les avis de différentes instances sont sollicités et émis.

4. Le 20 janvier 2020, le collège communal de Mouscron refuse de délivrer le permis sollicité.

5. Le 26 février 2020, la partie intervenante introduit un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

6. Le 25 mars 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) communique une première analyse du recours.

7. Le 6 mai 2020, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis défavorable sur le projet.

8. Le 17 juin 2020, la DJRC adresse au ministre de l'Aménagement du territoire une note, avec un projet d'arrêté d'octroi du permis sollicité.

9. Le 2 juillet 2020, le ministre octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles D.IV.5, D.IV.53, D.IV.66 et D.IV.67 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de motivation interne ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle considère que l'obligation de motivation n'est pas respectée dans la mesure où la décision attaquée s'écarte de l'avis de la CAR sans motivation spéciale.

Elle conteste la justification des écarts accordés au GCU par la conformité prétendue du projet au SDC en termes de densification de l'habitat et estime que l'argument de ce qu'elle qualifie de « nécessaire densification à tout crin » ne se justifie pas compte tenu, selon elle, de la densité préexistante du territoire. Elle soutient que l'acte attaqué ne démontre pas que les écarts précités ne compromettent pas les objectifs que le GCU contient, ni que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Elle est d'avis que la partie adverse commet une erreur en ne prenant en considération que le cadre bâti de l'aire urbaine « en général » sans tenir compte de « la séquence bâtie » telle que visée à la section U.1.2.1 « relation aux constructions voisines » du GCU. Elle expose que l'auteur de l'acte attaqué se méprend sur la portée du « contexte » à prendre en considération au regard des termes « contexte de référence » définis dans le glossaire du GCU qui requièrent une analyse du gabarit du projet au regard des seules constructions directes voisines et non de celles implantées en face. Selon elle, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet n'est pas en rupture avec le cadre bâti, le bâti pertinent étant la rangée de garages et non l'urbanisation générale du quartier.

Elle estime que la justification de l'acte attaqué en ce qui concerne la taille de la lucarne en façade arrière et de la zone de cours et jardin est inadéquate puisque, selon elle, « le critère d'appréciation ne doit pas être la sauvegarde de l'intégrité du projet mais la sauvegarde de l'intégrité des objectifs du guide communal d'urbanisme ». Elle fait valoir qu'en tenant compte des seuls besoins du projet, la partie adverse balaie les indications du GCU, le dénaturant, ce qui n'est pas admissible.

Elle critique également le motif selon lequel l'affectation du rez-de-chaussée à l'usage de garage pour deux voitures est opportune au regard du critère du bon aménagement des lieux. Selon elle, la réduction de l'encombrement potentiel de la rue du Levant est une conception trop « étriquée » de ce critère, considérant que l'agencement du garage au rez-de-chaussée est la cause de l'écart au GCU. Elle dénonce une disproportion entre le gain potentiel d'une place de stationnement et les écarts à ce guide, ce qui ne lui semble pas relever du bon aménagement des lieux.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a voulu faire prévaloir le SDC sur le GCU conformément aux articles D.II.16, alinéa 4, et D.III.10 du CoDT, dernière disposition relative à la contradiction entre un schéma et un guide, faisant valoir qu'un guide ne peut s'écarter d'un schéma.

Elle considère qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de contredire son interprétation du concept de bon aménagement des lieux au regard des habitations situées en face du projet, dès lors qu'il est tenu au seul contrôle marginal de l'opportunité.

En ce qui concerne spécifiquement les écarts au point U.1.5.2 « Éléments de toiture » et au point U.1.12 « Zone de cours et jardin » du GCU, elle se défend de toute erreur en fait, renvoyant à la motivation de l'acte attaqué quant à la taille de ces éléments du projet. Elle cite la motivation de ces écarts, la jugeant adéquate et suffisante au regard de l'article D.IV.5 du CoDT. Elle ajoute qu'il est inexact de soutenir que le seul motif avancé pour justifier ces deux écarts est tiré des besoins du projet.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante considère que la partie adverse a entendu faire prévaloir le SDC sur le GCU conformément aux articles D.II.16 et D.III.10 du CoDT et estime que la motivation de l'acte attaqué lui semble claire à ce propos. Elle relève que la partie requérante ne soulève pas la violation du SDC.

Elle soutient que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons qui ont amené la partie adverse à admettre les écarts au GCU et à ne pas suivre l'avis de la CAR, en particulier lorsqu'elle justifie sa décision au regard des recommandations relatives à l'aire d'habitat de centre-ville du SDC.

Elle expose que la décision ne prend pas pour seule justification la pertinence d'une densification et que le fait que la partie requérante soit en désaccord avec la partie adverse sur l'opportunité de densifier n'implique pas un manquement à l'obligation de motivation. Il en est de même, selon elle, en ce qui concerne la pertinence du motif tiré du désencombrement de la rue.

Elle ajoute ne pas comprendre en quoi la motivation au regard du cadre bâti est abstraite, relevant qu'il est fait référence aux constructions situées en face du projet pour justifier son faible impact. Elle constate que la partie requérante ne conteste pas que « la question du vis-à-vis et de la perte de luminosité ne se pose pas ».

Elle conclut qu'il est incorrect d'affirmer que les écarts liés à la taille de la lucarne arrière et à la zone de cours et jardin ne sont justifiés que par référence aux besoins du projet notamment lorsqu'il est affirmé que « l'emprise de cours et jardin réduite à 5 m tient compte de l'emprise du volume projeté dont la profondeur est de 12 m ».

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante relève une absence de mention de conflit ou de contradiction entre le SDC et le GCU au sein de l'acte attaqué. Selon elle, cet état de fait est dû à l'absence de contradiction entre les deux instruments, l'un étant plus précis que l'autre et les deux étant conciliables. Elle considère que le raisonnement défendu par les parties adverse et intervenante revient à priver le GCU de tout effet.

Elle confirme que le motif avancé pour justifier les trois écarts est bien tiré des besoins du projet.

VI.2. Examen

1. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un guide sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, 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 ».

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. S'ils ne sont pas expressément identifiés, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble des prescriptions du document. 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. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée.

Concernant la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT, 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 adoptée le 20 octobre 2000 à Florence. 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.

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, 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 être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de 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.

Pour être adéquate, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

L'article D.IV.53 du CoDT dispose ce qui suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

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

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section. ».

A l'instar du principe consacré à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, cet article exige que les motifs de la décision soient adéquats, c'est-à-dire que la motivation doit être exacte, complète et propre au cas d'espèce.

3. Il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant 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'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 normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

4. En l'espèce, les motifs de l'acte attaqué sont notamment libellés comme suit :

« Considérant qu'il convient d'examiner le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non-bâti environnant, de son impact dans le paysage ainsi que de la qualité du cadre de vie résultant des aménagements proposés pour les futurs occupants ;

[…]

Considérant que le Collège communal relève les écarts suivants au guide communal d'urbanisme :
- U.1.2.1 : Relation aux constructions voisines ;
- U.1.5.2 : Eléments de toiture ;
- U.1.12 : Zone de cours et jardins ;

Considérant que les prescriptions du guide communal d'urbanisme prévoient :
- Au point U.1.2.1, que "l'implantation d'une nouvelle construction renforce, par son volume bâti principal, la cohérence du front de bâtisse définissant l'espace-rue" ;
- Au point U.1.5.2, que "les lucarnes et fenêtres de toiture sont admises ; l'ensemble formé ne peut excéder 1/3 du développement de la façade" ;
- Au point U.1.12, que "l'emprise des cours et jardins situés à l'arrière des constructions doit présenter une zone libre de minimum 8 m de profondeur " ;

Considérant que le projet prévoit la division de la parcelle concernée à une profondeur de l'ordre de 17,5 m par rapport à la rue du Levant, le long de laquelle le projet s'implante ;

Considérant que la demande ne s'écarte pas des options du schéma de développement communal pour l'aire concernée ; que celui-ci préconise notamment de renforcer les centralités, de gérer avec parcimonie les espaces disponibles en zones urbanisables (densifier les noyaux prioritaires, accepter la verticalité pour permettre de densifier les centres où il subsiste peu de surfaces disponibles, exploiter le potentiel foncier prioritairement dans les centres de quartiers, ...), de répondre aux besoins en logements (permettre aux personnes peu aisées de s'établir ou de rester dans la commune, viser une offre mixte en termes de surfaces, de standing, usage parcimonieux du sol) ;

Considérant que le projet rencontre les recommandations du schéma de développement communal pour l'aire d'habitat de centre-ville ;

Considérant qu'en effet le projet, quoiqu'en termes d'intégration au tissu bâti existant, s'implante dans une rangée de garages s'élevant sur un seul niveau à toiture plate ou à toiture en sheds, bordant tout le côté sud-est de la rue du Levant, permet cependant une densification de l'habitat au niveau de cet îlot situé au centre de Mouscron, en milieu urbain ; qu'en dépit de l'exception créée dans le front de bâtisse de la rue du Levant du côté du projet, le projet n'est pas en rupture avec le cadre bâti, d'autant que les habitations du côté opposé de la rue du Levant sont constituées d'un R+1+T ;

Considérant que le projet présente, en façade arrière, une lucarne de l'ordre de 2/3 du développement de la façade ; qu'il dispose d'une zone de cours et jardin de 5 m de profondeur, inférieure à celle préconisées par le Guide communal d'urbanisme ; que, toutefois, ces écarts sont acceptables, vu les besoins résultant de l'affectation du bien ; que l'emprise de cours et jardins réduite à 5 m tient compte de l'emprise du volume projeté dont la profondeur est de 12 m ;

Considérant que le projet prévoit un garage au rez-de-chaussée ; qu'il en découle que l'aménagement de ce garage prévu pour deux voitures permettra dès lors de ne pas encombrer la rue en stationnement ;

Considérant, en ce qui concerne les réclamations, qu'il y a lieu de relever que le projet s'implante le long d'une rue d'une largeur de l'ordre de 7 m ; que la perte de luminosité et le vis-à-vis que l'implantation de l'habitation engendre par rapport aux maisons implantées du côté opposé de la rue du Levant par rapport au projet sont tout à fait normaux et acceptables au regard de la situation du bien en zone urbanisée ;

Considérant que le projet répond aux conditions d'intégration au site au travers de la densité proposée ».

5. Le projet litigieux se situe en « aire d'habitat de centre-ville » au SDC.

Il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que son auteur considère que le projet est conforme aux options et recommandations de ce schéma en matière de renforcement des centralités, de gestion avec parcimonie des espaces disponibles en zones urbanisables (notamment sous l'ange de la densification des centres) et de réponse aux besoins en logements, ce que la partie requérante ne conteste pas.

La question ne s'étant pas spécifiquement posée dans le cadre de l'instruction administrative, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas davantage motiver les raisons pour lesquelles il a estimé que le projet ne s'écarte pas des recommandations à valeur indicative du SDC.

6. Le GCU, adopté par le conseil communal de Mouscron quelques mois après le SDC, contient de multiples prescriptions différenciées selon les zones distinguées par celui-ci. Le projet litigieux s'implante en zone U1 « aire de bâti de centre-ville », laquelle est décrite comme suit dans ce guide :

« L'aire de bâti de centre-ville se situe au cœur de la ville ; elle est constituée à la fois de quartiers relativement anciens, très denses et à vocation de commerce, d'habitat et de services, et de quartiers en mutation ».

Il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que le collège communal a identifié des écarts aux dispositions suivantes du GCU :

« - U.1.2.1 : Relation aux constructions voisines ;
- U.1.5.2 : Eléments de toiture ;

- U.1.12 : Zone de cours et jardins. »

6.1. En ce qui concerne l'écart à la prescription U.1.2.1, celle-ci dispose notamment ce qui suit :

« Valorisation des fronts de bâtisse réguliers et des alignements existants. Les alignements sont respectés. L'implantation d'une nouvelle construction renforce, par son volume principal, la cohérence du front de bâtisse définissant l'espace-rue.
[…]
Contexte urbanisé et composition de façade. Dans les secteurs déjà urbanisés, tout projet de construction doit tirer parti du contexte pour composer une façade. Tout projet de construction doit tenir compte du caractère de la séquence dans laquelle il s'inscrit.
[…] ».

Le projet s'écarte de cette prescription dès lors que, comme le mentionne l'acte attaqué, le gabarit du volume projeté constitue une « exception […] dans le front de bâtisse de la rue du Levant », au regard des gabarits des immeubles de la séquence dans laquelle il s'inscrit.

L'acte attaqué motive l'admissibilité de cet écart dans les termes suivants :

« Considérant qu'en effet le projet, quoiqu'en termes d'intégration au tissu bâti existant, s'implante dans une rangée de garages s'élevant sur un seul niveau à toiture plate ou à toiture en *sheds*, bordant tout le côté sud-est de la rue du Levant, permet cependant une densification de l'habitat au niveau de cet îlot situé au centre de Mouscron, en milieu urbain ; qu'en dépit de l'exception créée dans le front de bâtisse de la rue du Levant du côté du projet, le projet n'est pas en rupture avec le cadre bâti, d'autant que les habitations du côté opposé de la rue du Levant sont constituées d'un R+1+T ».

L'écart est ainsi accordé aux motifs que le projet litigieux permet une densification de l'habitat au niveau de cet îlot de centre-ville et que son gabarit n'est pas en rupture avec le cadre bâti, par référence également au gabarit des habitations implantées en face du projet litigieux.

Ces motifs résultent, selon les parties adverse et intervenante, des indications du SDC qui prévalent sur celles du GCU qui leur sont contradictoires conformément à l'article D.III.10 du CoDT. Elles en infèrent que les prescriptions du GCU doivent être écartées sur ce point. Cette justification ne ressort toutefois pas de la motivation de l'acte attaqué, laquelle ne mentionne ni une contradiction entre le SDC et le GCU ni la non-application du GCU.

Partant, les conditions d'admissibilité de l'écart au GCU précité, telles qu'énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, doivent être rencontrées.

Quant à la première condition de ne pas compromettre les objectifs du guide, les objectifs d'urbanisme du GCU sont déclinés des objectifs de développement territorial du SDC, en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels ce guide porte, conformément à l'article D.III.4 du CoDT qui prescrit ce qui suit :

« Le conseil communal peut adopter un guide communal d'urbanisme. Le guide communal décline, pour tout ou partie du territoire communal, les objectifs de développement territorial du schéma de développement du territoire, du schéma de développement pluricommunal et des schémas communaux en objectifs d'urbanisme, par des indications, en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte ».

L'introduction du GCU décrit ses objectifs comme suit :

« Le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) organise la façon dont le territoire de l'agglomération mouscronnoise se développe physiquement. Il vise à encadrer l'acte de construire afin de rencontrer les objectifs définis dans le Schéma de Structure Communal (SSC). Celui-ci contribue à la définition des conditions du développement et du renouvellement du territoire communal.
[…]
Dans toutes les aires, le RCU participe à la réalisation des objectifs du SSC et intègre les modalités de développement défendues par la Wallonie pour répondre aux attentes des habitants, soucieux de qualité renouvelée.
Il s'agit au travers du RCU, de tendre vers une ville compacte, par la densification spatiale des zones urbaines centrales et des espaces en attente d'urbanisation. Parallèlement, il s'agit de tendre vers une ville composée et lisible. Enfin, il s'agit de tendre vers une ville durable, par la prise en compte des contraintes environnementales et une ville différenciée, par la prise en compte et la valorisation des spécificités et identités locales ».

Il en ressort que l'auteur de l'acte attaqué a raisonnablement pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que l'objectif de densification spatiale des zones urbaines centrales du SDC est un objectif pertinent du GCU et que l'écart à la prescription U.1.2.1 de ce guide ne le compromet pas, voire même s'inscrit dedans.

Quant à la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT, à savoir l'exigence d'une motivation démontrant que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, l'autorité a raisonnablement pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que « le projet n'est pas en rupture avec le cadre bâti, d'autant que les habitations du côté opposé de la rue du Levant sont constituées d'un R+1+T » et que « le projet répond aux conditions d'intégration au site au travers de la densité proposée ».

Le grief n'est pas fondé.

6.2. Quant aux écarts aux prescriptions « U.1.5.2 Éléments de toitures » et « U.1.12. Zones de cours et jardins » du GCU, l'autorité les considère « acceptables » au vu des « besoins résultant de l'affectation du bien » et de « l'emprise de cours et jardins réduite à 5 m [qui] tient compte de l'emprise du volume projeté dont la profondeur est de 12 m ». Elle n'identifie toutefois pas les objectifs du GCU qui sous-tendent ces prescriptions, ni *a fortiori* ne démontre qu'ils ne sont pas compromis par le projet litigieux.

L'article D.IV5 du CoDT est méconnu dans cette mesure.

Le grief est fondé.

7. Le moyen unique est partiellement fondé dans la mesure qui précède.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du 2 juillet 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à G.L. un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un garage et la construction d'une habitation sur un bien situé à Mouscron, rue du Levant, cadastré 3ème division, section E, n° 604K2.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

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 la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 2 décembre 2024, par la XIII^{e} chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,	conseillère d'État, présidente f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,	La Présidente,
Céline Morel	Laure Demez