

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n<sup>o</sup> 261.821 du 19 décembre 2024

A. 234.388/XIII-9382

En cause :                   1. **M.D.**,  
                                  2. **C.M.**,  
                                  3. **R.G.**,  
                                  ayant tous élu domicile chez  
                                  M<sup>es</sup> Fabrice EVRARD et Jonathan COMMANS, avocats,  
                                  chemin du Stocquoy 1  
                                  1300 Wavre,

contre :

**la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,  
représentée par son collège communal,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Marie BOURGYS, avocat,  
chemin de la Maison du Roi 34C  
1380 Lasne,

Partie intervenante :

**Q.D.**,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Benjamin REULIAUX et Alexia FIEVET, avocats,  
chaussée de Louvain 431F  
1380 Lasne.

---

*I. Objet de la requête*

1. Par une requête introduite le 24 août 2021 par la voie électronique, les requérants demandent l'annulation de la décision du 10 juin 2021 par laquelle le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve délivre à la partie intervenante un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de quatre maisons sur une parcelle sise à Ottignies, chaussée de La Croix, cadastrée 1<sup>ère</sup> division, section D, n<sup>o</sup> 247A.

## *II. Procédure*

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

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

Un arrêt n° 258.995 du 29 février 2024 a rejeté, selon la procédure d'extrême urgence, la demande de suspension de l'exécution de la décision attaquée. Il a été notifié aux parties.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Andy Joustén, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé une communication sur la base de l'article 11/4 du règlement général de procédure.

Cette communication a été notifiée aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 12 septembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 octobre 2024 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M<sup>me</sup> Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Zoé de Limbourg, *loco* M<sup>es</sup> Fabrice Evrard et Jonathan Commans, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M<sup>e</sup> Christen Nzazi, *loco* M<sup>e</sup> Marie Bourgy, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Alexia Fievet, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendues en leurs observations.

M. Andy Joustén, 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*

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 258.995 du 29 février 2024. Il y a lieu de s'y référer.

### *IV. Premier moyen*

#### *IV.1. Thèse des parties requérantes*

##### *A. Requête en annulation*

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

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

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

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

## *B. Mémoire en réplique*

7. Sur la première branche, ils maintiennent que la majeure partie de la motivation de l'acte attaqué ne concerne pas les réclamations visées au moyen. Ils répliquent qu'affirmer simplement que le projet est désormais conforme aux outils planologiques et urbanistiques de la ville ne constitue pas une réponse adéquate aux réclamations précitées, ni un gage de respect du critère du bon aménagement des lieux, qui se différencie du simple respect formel des normes en vigueur. Ils considèrent qu'il s'agit d'une formule stéréotypée, qui ne permet pas aux réclamants de comprendre pourquoi leurs objections n'ont pas été retenues, notamment quant aux vues invasives engendrées, pertes d'ensoleillement, caractère inadapté du projet au regard de la voirie locale ou gabarits démesurés.

Ils détaillent les raisons pour lesquelles, à leur estime, la motivation de l'acte attaqué est lacunaire, insuffisante ou inadéquate, notamment en ce qui concerne les critiques portant sur la problématique de la mobilité, les gabarits que l'auteur de l'acte se borne à décrire sans indiquer en quoi ils sont admissibles, et le risque d'inondations par ruissellement, compte tenu de l'important dénivelé du terrain.

Sur la seconde branche, ils insistent sur le fait qu'il suffit que des objections, suffisamment précises et pertinentes, soient formulées en temps utile, *quod est*, en l'espèce, lors de la réunion de présentation du projet, pour que l'autorité délivrante doive en tenir compte. Ils soutiennent que l'acte attaqué ne contient aucun motif permettant de comprendre pourquoi l'autorité compétente est passée outre leurs réclamations.

## *C. Dernier mémoire*

8. Ils insistent sur le fait que la partie adverse n'a pas répondu aux réclamations émises lors de la première demande de permis, vu le retrait de celle-ci décidé par la partie intervenante, et qu'il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué d'indiquer clairement en quoi le nouveau projet répondait adéquatement aux réclamations émises dans le cadre de la première demande. À nouveau, ils développent ensuite les raisons pour lesquelles, en matière de voirie, de ruissellement, de vues, de perte d'ensoleillement, de densité et de réseau d'égouttage, ils considèrent que la motivation de l'acte attaqué est soit insuffisante et inadéquate, soit lacunaire alors que les objections soulevées appelaient une réponse spécifique.

## *IV.2. Examen*

9. 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 que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cependant, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

10. Le premier moyen n'a été jugé sérieux, en aucune de ses deux branches, par l'arrêt n° 258.995 du 29 février 2024, au terme de l'examen suivant :

« 1. Sans qu'il soit nécessaire, à ce stade de la procédure, de trancher la question de savoir si un permis d'urbanisme doit être motivé au regard des réclamations formulées dans le cadre d'une mesure de publicité réalisée à propos d'un projet précédent, il y a lieu de rappeler que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas, en principe, contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation.

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

3. La perte d'ensoleillement trouve une réponse suffisante dans l'acte attaqué dès lors que son auteur mentionne expressément que l'implantation des habitations en

projet a, par rapport à la première demande, été rapprochée de la chaussée de La Croix, comme "souhaité par les riverains afin d'amoindrir l'impact des vues vers les jardins et terrasses situés à l'arrière du projet".

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

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

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

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

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

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

11. Aucun élément développé par les requérants dans le cadre de la procédure au fond, singulièrement dans le dernier mémoire, ne justifie de s'écarter de l'examen précité.

12. Un moyen, au sens de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alors applicable, du règlement général de procédure s'entend de l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle est violée. Il s'agit là d'une exigence essentielle de la procédure, le requérant devant indiquer au juge administratif l'illégalité qu'a, selon lui, commise l'auteur de l'acte administratif et la manière dont elle a eu lieu. Il faut que la partie adverse, et d'éventuels intervenants, puissent saisir avec précision

la critique formulée. Cette exigence participe notamment du respect du principe contradictoire de la procédure.

En l'espèce, tel qu'invoqué dans la requête, le moyen fait grief à l'acte attaqué de n'apporter aucune réponse à sept griefs, qu'il identifie précisément, développés dans les réclamations déposées lors de l'annonce de projet organisée en mai 2020. Les précisions apportées en réplique et dans le dernier mémoire sont étrangères de cette critique spécifique. Elles vont au-delà de celle-ci. Elles tendent en effet à démontrer le caractère insuffisant ou inadéquat des réponses de l'acte attaqué à cet égard, voire à dénoncer un examen insuffisant de l'admissibilité du projet au regard du bon aménagement des lieux. À supposer que, comme l'indique le dernier mémoire, elles consistent en des « développements complémentaires » du moyen, elles auraient pu et donc dû être exposées dès la requête. Elles sont tardives et, partant, irrecevables.

Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

## *V. Deuxième moyen*

### *V.1. Thèse des parties requérantes*

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

14. Ils soutiennent que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe au dossier de demande est lacunaire sur de nombreux aspects, soit notamment sur la gestion des eaux de ruissellement, celle des eaux usées, le risque de glissement de terrain et les incidences du projet sur la mobilité.

Ils estiment que ces lacunes, qui portent sur des éléments ayant fait l'objet de craintes exprimées lors de l'annonce de projet précitée, ne sont pas comblées par d'autres documents du dossier et ont empêché l'autorité compétente de statuer en pleine connaissance de cause.

### *B. Mémoire en réplique et dernier mémoire*

15. En ce qui concerne la gestion des eaux usées, ils répliquent que la notice d'évaluation des incidences se contente de souligner que celles-là seront

traitées via le réseau collectif, sans examen de sa capacité réelle à soutenir la pression supplémentaire induite par le projet, malgré les réclamations émises à cet égard, et sans qu'aucun autre document ne traite de la problématique.

Ils relèvent que la notice d'évaluation des incidences est muette sur les risques de glissement de terrain, malgré les réclamations y relatives et le dénivelé particulier du terrain et, à nouveau, qu'aucun autre document du dossier administratif n'a traité à cette problématique. Dans le dernier mémoire, ils soutiennent que l'avis favorable de la cellule Giser ne peut remplacer une analyse concrète par l'autorité délivrante de la situation de l'espèce et qu'au demeurant, l'acte attaqué n'en fait pas mention.

Ils font grief à la notice précitée de ne pas évaluer les incidences du projet en termes de mobilité. Notamment, ils pointent l'absence d'examen de l'intégration du projet au contexte bâti existant, telle la situation des voiries existantes, et de toute autre pièce du dossier administratif y relative, de nature à combler cette lacune. Ils font valoir que la motivation de l'acte attaqué ne démontre pas, dans le chef de la partie adverse, une connaissance particulière des lieux et de la situation problématique des voiries. Ils concluent que l'autorité n'a pas pu apprécier correctement la demande de permis litigieuse.

Quant à l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti, ils s'étonnent de la conclusion de la notice d'évaluation des incidences, qui indique que les gabarits et typologies du projet s'intègrent bien au contexte existant, sans aucun égard au dénivelé particulier du terrain et alors que les réclamations avaient mis en évidence les vues invasives et pertes d'ensoleillement qu'impliquent l'implantation et les gabarits retenus, dans un contexte déjà densément bâti.

Ils en infèrent que la notice d'évaluation des incidences échoue à « rencontrer les objectifs d'identification des incidences environnementales du projet » des dispositions du livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement visées au moyen, ce qu'établit encore davantage le fait qu'elle n'identifie pas correctement le site d'implantation du projet.

## *V.2. Examen*

16. Le deuxième moyen a été jugé non sérieux par l'arrêt n° 258.995 du 29 février 2024, au terme de l'examen suivant :

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

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

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

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

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

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

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

17. Aucun élément développé par les requérants dans le cadre de la procédure au fond, singulièrement dans le dernier mémoire, ne justifie de s'écarter de l'examen précité. Plus encore, au-delà de la conclusion retenue *prima facie* par l'arrêt précité, il y a lieu de considérer que le moyen, tel que formulé dans la requête, n'est pas recevable.

18. En effet, comme déjà précisé, un moyen d'annulation doit indiquer non seulement la règle de droit qui a été violée mais également la manière dont elle l'a été.

En l'espèce, l'arrêt précité du 29 février 2024 relève, à juste titre, qu'en termes de requête, les requérants se contentent d'énumérer les quatre domaines dans lesquels ils estiment que la notice est lacunaire, sans indiquer en quoi ces manquements consistent concrètement ni en quoi les éventuelles lacunes ont empêché l'autorité décidante de statuer en connaissance de cause ou l'ont induit en erreur. Les précisions apportées en réplique et répétées dans le dernier mémoire auraient pu et donc dû être exposées dès la requête. Elles sont tardives et, partant, irrecevables.

Il résulte de ce qui précède que le deuxième moyen, imprécis, est irrecevable.

## VI. Troisième moyen

### VI.1. Thèse des parties requérantes

#### A. Requête en annulation

19. Les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.53, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux de bonne administration, en particulier du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

20. Ils estiment que la demande de permis d'urbanisme est entachée de nombreuses erreurs de fait, impliquant une perception tronquée, dans le chef de l'autorité, du contexte bâti environnant le site du projet, de sorte que l'autorité compétente n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause.

À l'appui de leur thèse, ils identifient les erreurs suivantes :

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

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

[...]

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

58.- Ensuite, l'habitation sise rue du Viaduc 2, sur la parcelle cadastrée 1<sup>re</sup> division, section D, n° 234L21, est présentée au plan comme une habitation 4 façades 2 niveaux + combles alors qu'il s'agit, en fait, d'un plain-pied avec cave et garage en sous-sol, et des combles non aménageables, présentant une hauteur sous corniche de 2,95 mètres.

[...]

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

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

[...]

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

[...]

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

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

[...]

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

### *B. Mémoire en réplique*

21. Ils répliquent qu'il n'est pas possible que la partie adverse dispose d'une connaissance approfondie des caractéristiques concrètes de toutes les zones de son territoire, en sorte que le dossier de demande joue un rôle capital quant à ce, et qu'en l'espèce, la bonne connaissance locale du quartier, telle qu'alléguée, ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué, qui élude toutes les objections exprimées par les réclamants sur de nombreux points. Ils font valoir qu'à supposer que des visites sur les lieux ont été effectuées par les services techniques en amont de la décision, ni leur existence ni les conclusions qui en ont été tirées ne ressortent de la motivation de l'acte attaqué ni d'une autre pièce du dossier administratif.

Pour le surplus, sur l'erreur relevée à propos du car-port, ils considèrent qu'à supposer qu'il s'agisse d'une erreur matérielle, elle est « représentative de la pauvreté de la prise en considération de la situation de fait dans laquelle s'implante le projet » par la partie adverse. Concernant l'utilisation par les riverains d'une bande de la rue de la Fontaine comme stationnement, prétendument « sauvage », ils s'interrogent sur la nature légale de la bande de voirie considérée. Par ailleurs, ils

contestent que les habitations alentours puissent être qualifiées de « bel-étage », alors que leurs portes d'entrée se situent au même niveau que les pièces de vie. Quant à la haie, ils concèdent que le projet prévoit une modification de la végétation du terrain mais indiquent que le plan d'implantation projeté la fait figurer sur les parcelles mitoyennes, soit les leurs, ce qui constitue une erreur.

### *C. Dernier mémoire*

22. Ils maintiennent que rien n'indique que la partie adverse a pu correctement évaluer l'intégration du projet dans le contexte bâti et non bâti environnant, sur la base d'une perception exacte de celui-ci, dès lors que le dossier a tronqué ce contexte par de nombreuses erreurs de fait. Ils insistent sur le fait que, si la visioconférence organisée pour présenter le second projet a permis aux riverains de réitérer leurs inquiétudes, ils n'ont toutefois pas pu revenir précisément sur les nombreuses erreurs de fait telles que dénoncées ci-avant.

### *VI.2. Examen*

23. Le troisième moyen a été jugé non sérieux par l'arrêt n° 258.995 du 29 février 2024, au terme de l'examen suivant :

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

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

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

24. Aucun élément développé par les requérants dans le cadre de la procédure au fond, singulièrement dans le dernier mémoire, ne justifie de s'écarter de l'examen précité. En effet, dans leur dernier écrit de procédure, les requérants se limitent à maintenir, au rebours de ce que décide l'arrêt de suspension sur la base d'une lecture d'ensemble de la motivation de l'acte attaqué, que les erreurs de fait

relevées ont empêché l’auteur de l’acte attaqué d’avoir une perception exacte du contexte dans lequel s’implante le projet et de statuer en connaissance de cause.

Le troisième moyen n’est pas fondé.

## *VII. Quatrième moyen*

### *VII.1. Thèse des parties requérantes*

#### *A. Requête en annulation*

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

26. Ils font valoir que l’acte attaqué est subordonné au respect de deux conditions qui sont irrégulières. Quant à la première condition qui impose de planter une haie le long du domaine public dans le jardin de la maison n° 1, ils considèrent que cette exigence est vague en termes de localisation exacte, largeur, hauteur et type d’essence de la haie, laissant une marge d’appréciation trop importante au bénéficiaire de permis quant à la manière de l’exécuter. La seconde condition qui impose de « tenir compte » de l’abribus en accotement de voirie pour la réalisation de l’accès à la maison n° 4 est, à leur estime, extrêmement vague quant à sa mise en œuvre.

#### *B. Mémoire en réplique et dernier mémoire*

27. Sur la recevabilité du moyen, ils soulignent leur qualité de voisins directs du projet. Ils mettent en exergue leur intérêt à critiquer les conditions du permis relatives à l’aménagement des abords et des accès du projet autorisé, éléments importants et indissociables du projet, concernant certes les futurs occupants du bâtiment projeté mais également l’ensemble des riverains et habitants du quartier.

Dans leur dernier mémoire, ils estiment que le fait que les conditions litigieuses sont prévues à l'avant de la parcelle, alors que leurs habitations sont sises à l'arrière, est sans incidence sur leur intérêt au moyen, en tant que voisins directs, dès lors qu'elles participent de deux éléments essentiels du projet, à savoir son intégration paysagère au contexte environnant et son accessibilité.

28. À propos de la plantation d'une haie, ils considèrent que l'existence d'une réglementation y relative, au demeurant non identifiée, ne dispense pas l'autorité de préciser la condition litigieuse. Quant à la prise en compte de l'abribus, ils précisent qu'elle constitue sans équivoque une condition à laquelle l'octroi du permis est soumis et lui font grief de laisser à la partie intervenante une marge d'appréciation trop importante dans sa mise en œuvre.

## *VII.2. Examen*

29. Le quatrième moyen a été jugé non sérieux par l'arrêt n° 258.995 du 29 février 2024, au terme de l'examen suivant :

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

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

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

Il est constant que les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet, et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Ainsi, elles ne peuvent pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

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

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

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

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

30. Se limitant à rappeler qu'ils sont voisins directs du projet, les derniers développements des requérants n'énervent pas la conclusion qui précède, aux termes de laquelle, s'agissant du quatrième moyen, aucune des conditions prévues par l'article 14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, pour que les irrégularités alléguées donnent lieu à une annulation, n'est remplie en l'espèce.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

#### *VIII. Indemnité de procédure*

31. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 924 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

### **PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

#### **Article 2.**

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes.

La contribution prévue à l'article 66, 6<sup>o</sup>, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 44 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1350 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 400 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 19 décembre 2024, par la XIII<sup>e</sup> chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,  
Thierry Blanjean,

président de chambre,  
greffier.

Le Greffier

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux