

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 261.832 du 19 décembre 2024

A. 230.982/XIII-8996

En cause : **la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Marie BOURGYS
et Yves SCHNEIDER, avocats,
chemin de la Maison du Roi 34C
1380 Lasne,

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.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 28 mai 2020 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 25 mars 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) United Experts South un permis d'urbanisme sous conditions ayant pour objet la construction d'un immeuble de bureaux sur un bien sis rue Boucle Odon Godart, 3 à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Nicolas Litvine, 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

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

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Christen Nzazi, *loco* M^{es} Yves Schneider et Marie Bourgys, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Xavier Drion, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, 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. Le 1^{er} mars 2019, la SRL (alors société privée à responsabilité limitée) United Experts South introduit, auprès de ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de bureaux sur un bien sis rue Boucle Odon Godart 3 à Ottignies-Louvain-la-Neuve, cadastré 6^e division, section B, n° 113 S4.

Le 21 mars 2019, un accusé de réception complet de cette demande est établi par la fonctionnaire déléguée.

4. Divers avis sont sollicités et émis en cours de procédure administrative. Ainsi en est-il notamment de l'avis défavorable du 12 avril 2019 du collège communal.

5. Le 24 juillet 2019, la fonctionnaire déléguée accuse réception de nouveaux documents et déclare le dossier complet.

Divers avis sont à nouveau sollicités et émis en cours de procédure administrative. Ainsi en est-il notamment de l'avis favorable conditionnel du 12 septembre 2019 du collège communal.

6. Une annonce de projet est réalisée du 19 août au 2 septembre 2019. Elle ne donne lieu à aucune observation ou réclamation.

7. Le 2 décembre 2019, la fonctionnaire déléguée délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

8. Le 26 décembre 2019, la SRL United Experts South introduit un recours administratif auprès de la partie adverse en vue d'obtenir la suppression de certaines conditions assortissant le permis du 2 décembre 2019.

9. Le 15 janvier 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) communique sa première analyse du recours.

10. Le 29 janvier 2020, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après avoir procédé à une audition, un avis favorable conditionnel.

11. Le 25 mars 2020, le ministre de l'Aménagement du territoire délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

12. Le moyen unique est pris de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, du principe de minutie, du principe général de la motivation interne des actes administratifs, des prescriptions 1.13.(3).4 du guide communal d'urbanisme (GCU) et de l'article 101, §§ 2 et 3, du règlement général de police administrative de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, ainsi que du défaut ou de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

13.1. Dans la première branche, la partie requérante critique la suppression de la condition relative à l'aménagement d'un local à déchets. Elle constate que la demande de permis, dont les plans, ne prévoit pas un tel local, seul un « local technique » de 8 m² étant prévu, auquel il n'est possible d'avoir accès

qu'en passant par un sas à double ouverture et, ensuite, par un premier local identifié sur les plans comme étant « une réserve d'échantillons ». Elle rappelle l'avis du 12 septembre 2019 du collège communal sur ce point, ainsi que l'article 101, §§ 2 et 3, du règlement général de police administrative. Elle soutient qu'il découle de cette disposition que, lorsque le projet ne prévoit pas la construction d'un édicule fermé, un local spécifique et adéquat destiné à l'entreposage des conteneurs à déchets de l'entreprise doit être prévu au sein de la construction, étant entendu qu'elle impose que chaque conteneur soit « isolé de la voie publique par une construction ».

Elle critique la décision rendue au première échelon administratif, par laquelle il est soutenu que la zone reprise sous l'appentis permet aisément de répondre à la préoccupation formulée quant au local à déchets. Elle est d'avis que cette zone ne peut être utilisée à cette fin, étant ouverte sur l'extérieur et visible depuis la voirie alors que le règlement général de police exige que le local à déchets soit isolé de la voie publique par une construction.

Elle fait valoir que la bénéficiaire de l'acte attaqué est tenue d'aménager un local à déchets et qu'il doit être aisément accessible à tous les utilisateurs et présenter une superficie suffisante pour pouvoir accueillir les déchets de l'ensemble des bureaux et permettre le tri sélectif.

Elle critique la position arrêtée par la CAR sur ce point, reprise à son compte par l'auteur de l'acte attaqué, estimant que ce dernier a commis une double erreur manifeste d'appréciation et violé le principe général de bonne administration et le devoir de minutie. Elle soutient que l'autorité n'a pas examiné avec soin les arguments avancés à l'appui du recours administratif en s'assurant de leur exactitude au regard des pièces du dossier. Elle fait valoir que l'autorité ne pouvait considérer le « local technique » comme un local à déchets vu sa fonction particulière. Elle expose qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier qu'il consiste en un local à déchets, cette affectation ressortant des déclarations de la demanderesse de permis devant la CAR. Elle est d'avis que cette pièce, d'une surface de 8 m², est trop exiguë pour accueillir les déchets d'un immeuble abritant 20 personnes.

Elle considère que l'affectation de la pièce indiquée comme « réserve à échantillons » est incompatible avec le passage régulier de conteneurs à déchets et avec le libre accès des occupants des différents bureaux au local à déchets.

Elle assure que l'auteur de l'acte attaqué ne sait pas si le local concerné peut être affecté à l'entreposage des déchets, plusieurs éléments du dossier administratif laissant penser le contraire, en sorte qu'elle estime que l'autorité devait faire le nécessaire pour s'assurer de l'exactitude des éléments avancés.

Elle conteste l'affirmation de la demanderesse de permis en cours d'instruction administrative selon laquelle le projet ne génère que des déchets PMC et papiers/cartons, se fondant sur la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et soutenant que les utilisateurs des bureaux produiront d'autres types de déchets.

13.2. Elle conteste aussi la suppression de la condition relative au parement des façades. Elle soutient qu'il n'est pas démontré et n'a pas été vérifié que la pose d'un parement en bois nécessite, comme l'affirme la demanderesse de permis, la mise en place de joints susceptibles de dénaturer la façade et impose la modification complète de la conception architecturale du bâtiment.

Elle considère qu'il est inexact d'affirmer que les bâtiments à proximité n'utilisent que rarement le bois comme parement alors que les deux seuls bâtiments alors présents dans la rue Boucle Odon Godart sont parés d'un bardage en bois, respectivement de couleurs gris clair et jaune-brun clair.

Elle expose que le projet s'écarte des indications du GCU en ce qui concerne les matériaux et leur teinte, et qu'aucun bâtiment situé à proximité n'utilise de parement de brique foncée semblable à celui autorisé pour le projet litigieux.

S'agissant des couleurs, elle relève que le GCU prescrit le respect de la gamme chromatique présente dans la portion de voirie concernée entourant le projet et non dans les rues avoisinantes.

13.3. Elle en infère que le projet présente des écarts au GCU et qu'il revenait à l'autorité de motiver sa décision en démontrant le respect des conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT.

14. Dans une seconde branche, elle s'appuie sur les éléments précités pour contester la régularité de la motivation de l'acte attaqué.

Elle considère, d'une part, que l'autorité ne s'appuie pas sur des motifs de fait avérés et, d'autre part, qu'à supposer que la pose d'un bardage en bois impose la mise en place de joints susceptibles de dénaturer la façade et de modifier complètement la conception architecturale du bâtiment, cet élément n'est pas pertinent au regard de « l'obligation qui pèse sur l'autorité de veiller au bon aménagement des lieux et à ce que le projet s'inscrive dans le bâti déjà existant ».

B. Le mémoire en réplique

15. Sur la première branche, s'agissant du local à déchets, elle soutient qu'en vertu du principe général de bonne administration, l'auteur de l'acte attaqué ne peut pas, au motif de l'indépendance des polices, fermer les yeux sur les réalités de fait et de droit du dossier, ce d'autant que son attention a été attirée sur ce point par l'avis du collège communal. Elle souligne que ni la décision rendue au premier échelon administratif ni l'acte attaqué n'indiquent que le règlement général de police administrative ne trouve pas à s'appliquer.

Concernant le parement de façade, elle conteste que sa position soit contradictoire. Si elle s'est montrée disposée à envisager certaines alternatives devant la CAR, elle souligne que ni la demanderesse de permis ni la CAR n'ont ouvert le débat dans cette perspective. Elle précise n'avoir jamais accepté le projet tel que présenté par la demanderesse de permis, ni renoncé aux conditions énoncées dans l'avis du 12 septembre 2019 du collège communal. Elle fait valoir que la partie adverse ne conteste pas que les façades des deux seuls bâtiments voisins au projet sont en bois et, par ailleurs, ne fait état d'aucun immeuble dans l'environnement bâti du projet dont les façades sont constituées d'un mix de briques et de crépis. Elle soutient qu'il y a lieu d'entendre uniquement la boucle Odon Godart et, partiellement, la rue Rodeuhaie comme couvrant la notion de « portion de voirie » reprise dans la prescription du GCU relative aux couleurs. Elle en infère que le bâtiment « Cercle du Lac » ne pouvait être pris en compte pour évaluer la conformité du projet aux dispositions du GCU relatives aux coloris. Elle ajoute qu'en toute hypothèse, la gamme chromatique n'est pas respectée dès lors que le projet litigieux prévoit une couleur foncée alors que le « Cercle du Lac » utilise des coloris clairs.

16. Sur la seconde branche, elle ajoute que le reportage photographique présent au dossier ne démontre pas que des bâtiments aux alentours comportent une façade de briques et de crépis.

C. Le dernier mémoire

17.1. Sur les deux branches réunies, elle expose que l'existence de polices spéciales, telle la police de l'urbanisme, n'exclut la police générale que lorsque leurs champs d'application respectifs se recouvrent totalement et que les mesures de police spéciale permettent de faire face au risque d'atteinte à l'ordre public général. Elle indique qu'il en résulte que les troubles qui ne peuvent être combattus en appliquant les réglementations spéciales de l'urbanisme et de l'environnement peuvent être empêchés par application de la police générale

attribuée aux communes en vertu de l'article 135 de la Nouvelle loi communale, cette compétence n'étant toutefois que résiduelle. Elle expose que l'article 101 du règlement général de police administrative tend à faire face au risque d'atteinte à l'ordre public matériel, plus particulièrement à la salubrité publique, s'agissant d'éviter un débordement sur la voie publique de déchets générés par les immeubles à appartements multiples ou collectifs ou par les hôtels ou restaurants, les commerces et les entreprises, dont la production de déchets dépasse le volume assimilé à celui d'un ménage. Si elle admet que les paragraphes 2 et 3 de l'article 101 précité ne précisent pas que toute autorisation urbanistique requiert la présence d'un local spécifique dédié au stockage de déchets ou d'un volume spécifique et qu'il soit accessible par tout occupant du bâtiment, elle est d'avis que le contenu de cette disposition laisse peu de doute sur la question. Elle ajoute que ce texte prévoit que lorsque le projet ne comporte pas la construction d'un édicule fermé, un local destiné à l'entreposage des conteneurs à déchets de l'entreprise doit être prévu au sein même de la construction. Elle ne perçoit pas comment il pourrait ne pas s'agir d'un local spécifique, dès lors qu'un stockage de déchets s'accommode mal avec une autre fonction.

Elle soutient que dès lors que les deux régimes ne se recouvrent pas totalement, la police spéciale de l'urbanisme n'exclut pas la police générale de la salubrité publique, en sorte que l'auteur de l'acte attaqué devait tenir compte de l'article 101, §§ 2 et 3, du règlement général de police administrative. Elle assure qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que ce règlement n'est pas d'application, en réponse à l'avis favorable conditionnel du collège communal. Elle relève qu'à considérer que ce règlement ne s'applique pas, l'acte attaqué doit alors être jugé comme n'étant pas adéquatement motivé. Elle estime avoir intérêt à ce grief, ayant été privée d'une garantie.

Elle écrit que si la notion de « local technique » doit s'entendre au sens de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion en sorte qu'il est susceptible de couvrir, en théorie, un local à déchets – ce que la motivation de l'acte attaqué ne précise pas –, aucun élément du dossier ne permet de s'assurer qu'en l'espèce, le local technique peut être utilisé pour un tel stockage.

17.2. S'agissant de la couleur du parement, elle fait appel à la définition au sens commun du mot « teinte » pour interpréter les prescriptions du GCU suggérant de faire choix d'un même degré de clair ou de foncé que l'environnement bâti du projet afin de conserver une certaine harmonie. S'appuyant encore sur la définition générale des termes « gamme » et « chromatique », elle soutient que le GCU préconise de rester dans les mêmes gammes de couleur et de teinte (plus clair

ou plus foncé). Elle en infère qu'à supposer que les bâtiments alors existants au sein de la rue Boucle Odon Godart de coloris jaune-brun clair et gris clair puissent être considérés comme relevant de la même gamme chromatique des coloris noir, gris foncé et gris clair prévus par le projet litigieux, ils ne peuvent être considérés comme ressortant de la même teinte, les uns étant clairs, les autres foncés.

S'agissant du matériau du parement de façade, elle conteste la déduction opérée par l'acte attaqué du fait de leurs teintes du gris au brun pour conclure à l'absence d'écart aux prescriptions du GCU, faisant valoir que le matériau de façade se distingue de son coloris. Elle en déduit que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate sur ce point. Elle est d'avis que la prescription applicable du GCU, prenant en compte « l'environnement bâti du projet », doit être comprise comme visant les bâtiments proches qui sont, à tout le moins, visibles, s'agissant des deux bâtiments situés dans la rue Boucle Odon Godart, déjà identifiés précédemment. Elle ajoute que l'auteur de l'acte attaqué ne s'approprie pas expressément la motivation de l'avis de la CAR sur cette question, sachant qu'en tout état de cause, elle estime cette motivation inadéquate. Elle soutient qu'il ne peut être tenu compte d'autres bâtiments que les deux précités pour apprécier le respect de la prescription du GCU et qu'en toute hypothèse, la CAR se limite à affirmer que le parement en bois est rarement utilisé, sans démontrer qu'un parement en brique s'intègre aux matériaux utilisés pour ces autres bâtiments, lesquels ne sont pas identifiés.

IV.2. Examen sur les deux branches réunies

18. L'article D.IV.53 du CoDT dispose, en ses alinéa 1^{er} et 3, comme 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.

[...]

Oltre 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 ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'alinéa 1^{er} de cet article rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. 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. 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 que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, pour être adéquate, la motivation en la forme de l'acte attaqué doit permettre de comprendre à suffisance pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande.

Il n'appartient pas au Conseil d'État 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 prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

20. S'agissant des griefs exposés quant au local à déchets, en vertu de l'indépendance des polices, la légalité d'un acte administratif, telle celle d'un permis délivré en application de la police de l'aménagement du territoire, doit s'apprécier par rapport à cette dernière et non en fonction de considérations relevant d'une autre police. L'article 100 du règlement général de police de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve ne relève pas de la police administrative spéciale de l'aménagement du territoire et la partie requérante n'identifie pas une disposition du CoDT prévoyant qu'il doive en être tenu compte dans le cadre de cette police, en sorte qu'il n'est pas établi que l'auteur de l'acte attaqué devait y avoir égard. L'acte attaqué ne devait dès lors pas être motivé spécifiquement sur ce point.

En l'espèce, l'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble de bureaux susceptible d'accueillir 20 employés.

Il est précisé, dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que le projet implique des « [d]échets non dangereux domestiques : tout venant, PMC, papier et carton, verre », leur élimination étant assurée par les services communaux.

Les plans de la demande permettent d'identifier un local technique non autrement défini au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il présente une superficie de 8 m² et est accessible par un local intitulé « réserve d'échantillons ».

Par son avis favorable conditionnel du 12 septembre 2019, le collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve proposait la condition d' « [a]ménager, au sein du volume capable délimité par le bâtiment demandé, un local poubelles adapté aux besoins de l'entreprise et à la réalisation d'un tri sélectif tel que mis en place au niveau communal ».

Dans sa décision du 2 décembre 2019, rendue au premier échelon administratif, la fonctionnaire déléguée délivre le permis d'urbanisme sollicité, en l'assortissant notamment de la condition précitée.

Dans son recours administratif, la demanderesse de permis conteste la condition litigieuse en exposant ce qui suit :

« Nous disposons déjà d'un local en-dessous, il est suffisamment grand pour y mettre un sac PMC et un conteneur carton, seuls déchets générés par le site ».

Cette information a été rappelée, en substance, lors de l'audition devant la CAR le 29 janvier 2020.

L'acte attaqué expose qu' « au vu des éléments du dossier [...] et des arguments présentés par chacune des parties lors de l'audition, [...] les conditions relatives au parement et au local poubelles peuvent être supprimées [...] ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué expose à suffisance qu'il estime que la pièce proposée par la bénéficiaire du permis au rez-de-chaussée peut adéquatement servir comme local poubelles. Il en ressort aussi qu'il avait bien connaissance de tous les types de déchets concernés.

Les critiques exposées par la partie requérante quant à l'accessibilité et les dimensions du local concerné tendent en réalité à faire substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité délivrante, ce qui ne se peut, faute de démontrer que, ce décidant, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Au regard de ce qui précède, il n'est pas rapporté que l'autorité délivrante a pris sa décision sans être suffisamment éclairée sur la question du local poubelles, en sorte que les principes de bonne administration et le devoir de minutie n'ont pas été méconnus.

Les griefs ne sont pas fondés.

21. S'agissant des griefs relatifs aux couleurs des matériaux de parement de façade, les prescriptions du GCU applicables prévoient ce qui suit :

- « La nature des matériaux ainsi que leur teinte sont choisis de manière à s'intégrer dans l'environnement bâti du projet.
[...]
Les couleurs :
Le choix de la couleur des matériaux est réalisé de manière à respecter la gamme chromatique présente dans la portion de voirie concernée entourant le projet.
Les teintes blanches ou très proches du blanc sont interdites à Louvain-la-Neuve
».

L'auteur de l'acte attaqué expose ce qui suit :

- « Considérant que le collège communal relève quant à lui les écarts suivants à son guide communal d'urbanisme :
- “[...]”
 - Matériaux utilisés : brique de ton brun-noir. (La prescription prévoit : ‘Le choix de la couleur des matériaux est réalisé de manière à respecter la gamme chromatique présente dans la portion de voirie concernée entourant le projet’)” ;

Considérant toutefois qu'il ressort du reportage photographique que le contexte bâti du projet comporte des matériaux de teintes allant du gris au brun ;

[...]

Considérant par conséquent, au vu des éléments du dossier, du reportage photographique et des arguments présentés par chacune des parties lors de l'audition, que les conditions relatives au parement et au local poubelles peuvent être supprimées [...] ».

Le reportage photographique de la demande de permis permet d'identifier des immeubles présentant les teintes énoncées par l'auteur de l'acte attaqué, qui n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en les considérant comme faisant partie de l'environnement bâti du projet. Il s'ensuit qu'il n'a commis aucune erreur en fait en concluant que la teinte du parement du projet litigieux est déjà présente dans son environnement bâti, en sorte qu'une telle teinte ne s'écarte pas de l'indication précitée du GCU.

Par ailleurs, les couleurs des façades du projet – alliant, selon les plans, des éléments gris terreux, saumur et gris anthracite – ne sont pas étrangères à la gamme chromatique des façades des deux bâtiments existants sis rue Boucle Odon Godart, étant entendu que cette portion de voirie présente déjà un large spectre chromatique du gris clair ou jaune-brun clair. Aucune erreur n'a été commise sur ce point.

Partant, l'article D.IV.5 du CoDT ne trouvait pas à s'appliquer quant à la teinte choisie. L'acte attaqué est adéquatement motivé au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée et de l'article D.IV.53 du CoDT dès lors que ses motifs permettent à suffisance de comprendre pourquoi son auteur a admis les couleurs des façades du projet au regard des prescriptions du GCU et des remarques émises par le collège communal.

Les griefs ne sont pas fondés.

22. S'agissant des griefs quant au matériau du parement de façade, le GCU dispose comme suit :

« La nature des matériaux ainsi que leur teinte sont choisis de manière à s'intégrer dans l'environnement bâti du projet.

Les matériaux principaux de parement de façade sont :

- La brique de terre cuite ou de béton ;
- Le béton coulé ou architectonique ;
- L'enduit lissé ;
- Le bardage métallique ;
- Le verre ;
- La pierre de taille ;
- Les bardages en bois naturel, en ardoises naturelles ou artificielles, en éléments de terre cuite, en zinc pré-patiné ou en matériaux synthétiques (sauf le PVC).
- En complément, les matériaux suivants sont admis :
 - les éléments de structure métallique peints ;
 - les éléments de verre.

La combinaison de ces matériaux est autorisée. Dans ces situations, la combinaison de matériaux devra veiller à structurer la composition architecturale des façades ».

En l'espèce, il ressort de l'avis favorable conditionnel du 29 janvier 2020 de la CAR ce qui suit :

« Quant au parement du bâtiment, le représentant de la demanderesse a indiqué que celui-ci a été conçu avec un bardage en brique et a précisé que son remplacement par un parement en bois sur une hauteur de 12 mètres entraînera la mise en place de joints qui vont dénaturer la façade et modifiera complètement la conception architecturale du bâtiment. Par ailleurs, il dépose un reportage photographique qui démontre que les bâtiments situés à proximité n'utilisent que rarement le bois comme parement. Cette pièce a été versée au dossier administratif par le secrétariat de la Commission.

[...]

La représentante du collège communal a indiqué que le parement en bois a été sollicité par la CCATM considérant que les bâtiments de cette taille utilisaient généralement ce type de parement. Toutefois, elle a précisé que le collège communal est disposé à modifier cette condition contrairement aux autres qu'il

estime importantes afin de garantir le maintien de l'esprit de parc paysager existant sur cette partie du territoire.

La Commission, au regard du reportage photographique déposé par le représentant de la demanderesse, se raille à son argumentaire pertinent et estime que le parement en brique est adéquat. [...] »

L'acte attaqué est, sur ce point, motivé comme suit :

« Considérant toutefois qu'il ressort du reportage photographique que le contexte bâti du projet comporte des matériaux de teintes allant du gris au brun ; que les matériaux de façade proposés dans le projet ne sont donc pas en écart par rapport aux prescriptions du guide communal d'urbanisme ;

[...]

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 05/02/2020, un avis favorable conditionnel sur le projet, estimant qu'au vu de l'argumentaire de la demanderesse et du reportage photographique déposé, le parement en briques est adéquat ; [...]

Considérant par conséquent, au vu des éléments du dossier, du reportage photographique et des arguments présentés par chacune des parties lors de l'audition, que les conditions relatives au parement et au local poubelles peuvent être supprimées [...] ».

La partie requérante ne démontre pas que l'autorité délivrante a commis une erreur de fait en concluant, sur la base du reportage photographique et des arguments soulevés lors de l'audition devant la CAR, que l'environnement bâti du projet, qu'elle a pu raisonnablement circonscrire aux immeubles dont elle a tenu compte, n'est pas caractérisé par un usage majoritaire du bois. Partant, l'autorité a pu régulièrement conclure à l'absence d'écart à la prescription indicative du GCU, en sorte qu'aucune motivation n'était requise en vertu de l'article D.IV.5 du CoDT.

Du reste, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant, en opportunité, que le recours au parement en briques est adéquat. La motivation de l'acte attaqué permet de comprendre à suffisance ce qui a convaincu l'autorité d'admettre le projet sous cet angle. Elle est adéquate au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée et de l'article D.IV.53 du CoDT.

Les griefs ne sont pas fondés.

23. Le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

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

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Lionel Renders,
Simon Pochet,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux