CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 262.028 du 20 janvier 2025

A. 242.966/XIII-10.493

En cause : 1. **A.P.**,
2. **A.P.**,
3. **R.D.**,
4. **la société à responsabilité limitée FACE R.A.T.**,
5. **C.V.**,
ayant tous élu domicile chez
M^e^ Nicolas DUBOIS, avocat,
chaussée de Louvain 523
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,

Parties intervenantes :

1. **A.F.**,
2. **B.A.**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Barthélémy GORZA, avocat,
chaussée de la Hulpe 180
1170 Bruxelles,
3. **la commune de Waterloo**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e^ Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 16 septembre 2024 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 9 juillet 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du

territoire délivre à A.F. et B.A. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements et la démolition d'un appentis avec auvent, sur un bien sis avenue des Sorbiers 19 à Waterloo et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 9 octobre 2024 par la voie électronique, la commune de Waterloo a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 23 octobre 2024, A.F. et B.A. ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 12 décembre 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 16 janvier 2025 et le rapport leur a été notifié.

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

M^e^ Armelle Siangang Tientcheu, *loco* M^e^ Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e^ Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e^ Barthélémy Gorza, avocat, comparaissant pour les deux premières parties intervenantes, et M^e^ Nathan Richir, *loco* M^e^ Frédéric van den Bosch, avocat, comparaissant pour la troisième partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 30 août 2017, le collège communal de Waterloo refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité par la société anonyme (SA) ABI et ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements et le réaménagement d'un entrepôt existant sur ce bien (ancienne imprimerie Vase) en espace de stockage sur un bien situé avenue des Sorbiers, 19 à Waterloo, et cadastré Waterloo, 1ère division, section A, nos 149C, 152K, 152H, 152G, 152F, 152M et 152L. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles.

Le 2 mars 2018, le Gouvernement wallon confirme sur recours cette décision.

4. Le 21 août 2019, le collège communal délivre à A.F. un permis d'urbanisme autorisant la construction, sur le même bien, d'un immeuble de cinq appartements et la démolition d'un appentis avec auvent. Le projet prévoit la réalisation de 12 emplacements de stationnement (10 emplacements pour les logements et 2 pour l'entrepôt).

Par l'arrêt n° 253.712 du 11 mai 2022, ce permis d'urbanisme est annulé (ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR.253.712).

5. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme, datée du 26 mai 2023, est introduite par A.F. et B.A. ayant pour objet la construction d'un immeuble de cinq appartements et la démolition d'un appentis avec auvent sur le bien précité. Il est aussi prévu un total de 15 emplacements de parking, « soit 1 par logement et 10 emplacements libres (personnels + visiteurs) ».

6. Divers avis sont sollicités et émis au cours de la procédure au premier échelon administratif.

7. Le 30 novembre 2023, la commune de Waterloo réceptionne de nouveaux plans, dont un plan n° 3 qui identifie les différentes activités reprises dans l'entrepôt.

Il en est accusé réception le 13 décembre 2023.

8. Une procédure d'annonce de projet est organisée du 28 décembre 2023 au 16 janvier 2024 et donne lieu à plusieurs réclamations, dont celle de la première partie requérante, introduite le 15 janvier 2024.

9. En sa séance du 11 mars 2024, le collège communal décide de refuser la délivrance du permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 12 avril 2024, A.F. et B.A. introduisent un recours administratif contre cette décision de refus de permis, réceptionné le 15 avril 2024. Le recours est accompagné d'une note de stationnement actualisée, réalisée par le bureau M.

11. Le 17 mai 2024 la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) établit sa première analyse du recours.

12. Le 27 mai 2024, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après avoir procédé à une audition, un avis favorable.

13. Le 25 juin 2024, la DJRC transmet une note au ministre de l'Aménagement du territoire et lui propose d'octroyer le permis assorti de la condition de respecter l'avis de la zone de secours.

14. Le 9 juillet 2024, le ministre délivre, sous condition, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Interventions

15. La requête en intervention introduite par la commune de Waterloo, commune sur le territoire de laquelle est autorisé le permis attaqué, est accueillie.

La requête en intervention introduite par A.F. et B.A., bénéficiaires de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Débats succincts

16. L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que les deux moyens ne sont pas fondés.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties requérantes et de la troisième partie intervenante

A. La requête

17. Le premier moyen est pris de la violation de l'article D.II.24 du Code du développement territorial (CoDT), des articles D.50, D.62, D.63, D.65 et D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement, de l'absence d'examen sérieux de la demande de permis d'urbanisme, des principes de bonne administration – et plus particulièrement du devoir de minutie – et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

18. Les parties requérantes font grief à l'acte attaqué de ne pas être suffisamment motivé quant à l'articulation du bâtiment tel qu'autorisé (rampe d'accès passant en-dessous du bâtiment comprise) avec les activités exercées dans l'entrepôt existant, notamment en matière de parcage.

Elles précisent que la construction de l'immeuble à appartements entraîne la suppression d'emplacements de parking destinés actuellement exclusivement à l'entrepôt existant.

Elles reproduisent un extrait de l'arrêt n° 253.712 du 11 mai 2022, qui annule le précédent permis, et estiment que le projet autorisé est similaire au projet faisant l'objet de celui-ci, sauf en ce qui concerne les emplacements de parking (12 dans le précédent projet contre 15 dans le projet litigieux) ainsi que leur répartition entre l'entrepôt et les appartements (10 pour les logements dans le précédent projet contre cinq dans le projet litigieux, et 2 emplacements pour l'entrepôt dans le précédent projet contre 10 dans le nouveau).

Elles observent que la modification de la répartition des emplacements de stationnement se base sur une note de stationnement du bureau M. qui analyse les besoins en parking pour les 5 logements et pour l'entrepôt situé en arrière-zone et qui l'évalue à 1,20 emplacement par logement, sans autre explication. Elle calcule qu'il est requis six emplacements au total alors que le projet autorisé ne prévoit que 5 emplacements, que le précédent permis prévoyait deux emplacements par logement, et que le demandeur de permis a reconnu que le stationnement est saturé dans la zone du projet. Elles s'étonnent que la note litigieuse parvienne à 6 entreprises présentes dans le hall de stockage alors qu'elles en comptabilisent 8,

dont la plupart implique de nombreuses allées et venues et, partant, le passage de nombreux camions et camionnettes.

Elles font valoir que l'auteur de cette note n'a pas demandé aux divers exploitants le nombre de personnes présentes sur le site, a sous-estimé cette donnée et ne dit mot sur le nombre de personnes travaillant dans chacune des sociétés, les allées et venues de véhicules de livraison et des clients. Elles exposent que le demandeur de permis minimise le personnel présent sur place pour chacune des sociétés (1 ou 2) et la fréquence des déplacements (entrées et sorties sur le site), soutenant, de manière péremptoire, qu'il n'y a aucun visiteur et client pour la plupart des sociétés et qu'il sous-évalue le nombre de véhicules du personnel sur place (fixé à 7).

Elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué n'aborde que très sommairement cette question et commet une erreur manifeste en considérant qu'actuellement, une seule entreprise occupe les parcelles visées par la demande.

Elles ajoutent qu'on ne sait pas si, en faisant valoir « […] qu'au vu du nombre d'emplacements prévus dans le cadre de la demande, il serait déraisonnable d'envisager plus d'emplacements de parking », l'acte attaqué vise ou non à la fois les emplacements prévus pour l'entrepôt et les logements alors qu'elles estiment avoir démontré que le nombre d'emplacements est totalement insuffisant eu égard à la coexistence de l'entrepôt et des activités qui y sont exercées et de l'immeuble à appartements.

Elles assurent que l'acte attaqué se base sur des chiffres unilatéraux, erronés et orientés dès lors que le bureau M. agit à la requête du demandeur de permis. Elles critiquent la motivation de l'acte attaqué en ce qu'elle se réfère à l'étude de mobilité alors que la réclamation introduite par la première d'entre elles dans le cadre de l'annonce de projet avait critiqué les chiffres cités dans cette étude. Elles sont d'avis qu'un examen sérieux de la demande de permis et des lettres de réclamation aurait permis à l'auteur de l'acte attaqué de constater que les emplacements de parcage sont totalement insuffisants.

Elles estiment qu'à partir du moment où le projet modifie le nombre d'emplacements de parking de l'entrepôt existant, il appartenait à l'autorité de vérifier que la nouvelle répartition de ces emplacements, le maintien de l'entrepôt existant, la réduction du nombre d'emplacements de parking liés à l'exploitation de hall de stockage, la création d'un immeuble de 5 appartements avec emplacements de parking qui lui sont réservés et le passage aménagé sous l'immeuble appelé à être construit ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, d'une part, et

qu’ils sont compatibles avec le voisinage, compte tenu des nuisances qui seront nécessairement accrues, par rapport à la situation existante, par les allées et venues de véhicule situés en outre dans la zone de cours et jardins, d’autre part.

Elles soutiennent enfin que l’acte attaqué a été pris sur la base d’un dossier
de demande de permis et d’une évaluation des incidences sur l’environnement lacunaires et erronés, en violation des articles D.62 et suivants du livre I^{er} du Code de l’environnement.

B. La requête en intervention de la troisième partie intervenante

19. La troisième partie intervenante considère que les emplacements de parking prévus par le projet autorisé sont insuffisants pour répondre aux besoins des logements et de l’entrepôt, ce qui avait été critiqué par les parties requérantes dans le cadre de l’annonce de projet et par elle-même dans sa décision de refus du 11 mars 2024.

Elle soutient que l’analyse des besoins en stationnement reprise dans la note de mobilité du bureau M. ne permet pas de comprendre pourquoi le nombre d’emplacements de parking réservés aux logements a été réduit, pour passer de 10 emplacements (dans le projet initial autorisé par le permis du 21 août 2019) à 5 emplacements (dans le projet autorisé par l’acte attaqué).

Elle estime que la motivation de l’acte attaqué est contradictoire et erronée puisque, pour l’analyse des besoins en stationnement, son auteur se réfère à une note de mobilité tout en autorisant un projet qui ne répond pas aux besoins définis dans celle-ci. Elle en infère que l’autorité délivrante a considéré que le nombre d’emplacements de parking réservés aux logements pouvait être réduit à 5 alors que la note de mobilité à laquelle elle se réfère mentionne qu’il faut, au minimum, 1,2 emplacement par logement, soit 6 emplacements, et ce sans tenir compte des besoins des visiteurs. Elle s’étonne qu’alors que la note de mobilité relève un besoin de 15 emplacements de parking pour les jours de semaine, le projet autorisé ne dispose que de 14 emplacements accessibles, étant entendu que le parking n° 1 est destiné aux personnes à mobilité réduite (PMR) et qu’aucun logement n’est adapté à ce type d’occupant.

Elle considère que la motivation de l’acte attaqué n’examine pas la question de la compatibilité du projet résidentiel avec l’entrepôt existant et les activités qui y sont exercées, alors que le projet résidentiel est destiné à s’implanter à front de voirie et que le maintien de l’entrepôt existant et des activités qui y sont

exercées générera des nuisances, entre autres, en termes de circulation, et fait obstacle à toute verdurisation du site. Elle rappelle qu'elle avait conclu dans sa décision de refus qu'en l'état actuel, le projet résidentiel ne pouvait pas être autorisé, en raison de son incompatibilité avec l'entrepôt. Elle ajoute que le fait que l'entrepôt et certaines des activités préexistaient, n'exonérait pas l'auteur de l'acte attaqué d'examiner la compatibilité de l'ensemble des aménagements existants et projetés avec la zone d'habitat, et qu'aucun des motifs de l'acte attaqué ne permet de comprendre en quoi les activités exercées dans l'entrepôt sont compatibles avec le voisinage et plus particulièrement avec le projet résidentiel autorisé par l'acte attaqué.

Elle soutient que l'acte attaqué, qui considère que l'entreprise existante (entrepôt à usage de stockage) ne fait pas partie de la demande de permis d'urbanisme, est contraire à l'arrêt n° 253.712 du 11 mai 2022, qui a annulé le précédent permis pour le même site, en considérant que l'entrepôt situé au fond de la parcelle faisait partie de la demande de permis et que sa compatibilité avec le reste du projet devait également être analysée.

VI.2. Examen

20.1. La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, 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'étendue de cette motivation dépend des circonstances d'espèce et doit être appréciée de manière raisonnable.

20.2. L'article D.II.24 du CoDT définit la zone d'habitat comme suit :

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

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

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».

Il ressort des termes de l'article D.II.24 du CoDT que des activités d'artisanat peuvent être autorisées en zone d'habitat, qui est une zone multifonctionnelle, pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Il s'agit de deux conditions cumulatives distinctes. La première de ces conditions procède à la fois de l'affirmation *in abstracto* de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle, étant entendu que le projet ne peut pas empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation. La seconde condition impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas de la construction projetée en tant que telle, mais bien de l'activité qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

20.3. Les inexactitudes ou carences du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions et n'ont de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'autorité de se prononcer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur. En d'autres termes, ces défauts n'entraînent en principe l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée, ni par le dossier de demande de permis, ni d'une autre manière. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et que l'absence de ces défauts aurait pu conduire l'administration à prendre une décision différente.

Plus spécifiquement, 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, ce qui n'est pas le cas si l'autorité a pu également se fonder sur d'autres éléments du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes. Il appartient en principe à celui qui dénonce des défauts de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

20.4. Le devoir de minutie, découlant des principes généraux de bonne administration, oblige l'autorité à procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

21.1. En l'espèce, la demande de permis a pour objet la construction d'un immeuble de 5 appartements et la réalisation de 15 emplacements de stationnement dont une partie sera mise à disposition des activités qui s'exercent dans un entrepôt existant situé en fond de parcelle.

Le cadre 5 « Effets du projet sur l'environnement » de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement renseigne ce qui suit :

> « 14) Nombre d'emplacements de parking : 15 emplacements au total : soit 1 par logement et 10 emplacements libres (personnel + visiteurs). Une zone de manœuvre est prévue afin de permettre l'accès à l'entrepôt pour d'éventuelles livraisons (voir étude [M.] jointe en annexe) ».

La demande de permis était accompagnée d'une « note stationnement », réalisée en avril 2023 par le bureau M, qui examine les besoins en stationnement générés par les logements et les activités présentes dans l'entrepôt existant. La note expose que la justification de l'offre en stationnement du projet repose sur une méthodologie visant une approche ajustée au plus près des besoins réels du projet. Il en ressort que le projet prévoit une mutualisation des emplacements de parking.

21.2. Dans sa décision de refus du 11 mars 2024, rendue au premier échelon administratif, le collège communal estimait que le projet ne prévoyait pas suffisamment d'emplacements de stationnement et que l'étude de mobilité faisait mention d'une situation qui tient compte de 5 locataires dans l'entrepôt alors que les plans déposés le 30 novembre 2023 en comptent 6.

21.3. L'étude de stationnement a été actualisée en avril 2024 afin de tenir compte des changements intervenus au niveau des locataires de l'entrepôt. Il en ressort qu'actuellement, l'entrepôt est affecté à des fonctions de type artisanal et de stockage, et est donné en location à 6 occupants distincts, ce qui, selon la note, représente un maximum de 7 personnes sur place par jour et des visiteurs/clients une fois par semaine pour l'un d'entre eux.

Il en ressort que le besoin brut (théorique) en stationnement est de 1,2 emplacement par logement vu l'accessibilité en transports en commun optimale et de niveau de services, de commerces et d'équipements attractifs, tandis que les

besoins bruts sont, pour les activités de l'entrepôt, de 8 places pour le personnel et 1,6 place pour les visiteurs.

Quant au besoin en stationnement net (réel) pour le projet, il est considéré, toujours dans l'étude de stationnement actualisée, qu'en journée et en soirée, la demande est de maximum 6,2 (5,4 + 0,8) emplacements pour les occupants des logements et leurs visiteurs, et de de 8,6 (7,2 + 1,4) emplacements maximum pour les activités liées à l'entrepôt (personnel + visiteurs). Le besoin en stationnement durant la nuit (logements + entrepôt) est de 6 emplacements maximum et le samedi après-midi de 4,8 emplacements. Les besoins maximum en stationnement pour les logements et l'entrepôt tel qu'exploité actuellement (6,2 + 8,6) ne dépassent donc pas, selon l'étude actualisée, les 15 emplacements prévus. Il y est donc conclu que 15 emplacements de stationnement sont suffisants pour l'ensemble du projet.

21.4. Si les parties requérantes critiquent l'évaluation des besoins en stationnement contenue dans la note de stationnement, c'est sans produire un quelconque document de nature à contredire la pertinence et l'exactitude de la méthodologie sur laquelle elle se fonde et des données qu'elle contient.

Bien que la note précitée évalue le besoin théorique (brut) en stationnement pour les logements à 1,2 emplacement par logement (soit au total 6 emplacements), elle relève toutefois que le projet prévoit 5 emplacements réservés exclusivement aux logements et que les 10 emplacements restants seront mutualisés de telle sorte que les occupants des logements pourront également profiter de ceux-ci. La note évalue les besoins liés à l'entrepôt à 8,6 en journée, ce qui permet l'occupation de l'un de ces dix emplacements en journée pour les logements. Elle évalue par ailleurs le besoin maximal en stationnement des logements le soir et la nuit, soit à des moments où les activités de l'entrepôt sont moindres ou nulles, ce qui permet d'écarter tout report de stationnement en voirie.

Il s'ensuit que l'étude permet de comprendre pour quelle raison le besoin d'emplacements de stationnement estimé à 1,2 par logement requiert seulement cinq emplacements de stationnement spécifiquement réservés aux logements, outre les dix emplacements mutualisés.

Il ressort par ailleurs de la comparaison des notes de stationnement réalisées en avril 2023 et en avril 2024 que le nombre d'occupants de l'entrepôt est passé de 5 à 6 entre le mois de juin 2022 et le mois d'avril 2024.

Par ailleurs, il ressort des notes du bureau M. que les besoins en stationnement ont été évalués sur la base de données fournies par les occupants du site en avril 2022 et en avril 2024 en ce qui concerne le nombre de locaux occupés, l'activité, le personnel sur place, la fréquence des livraisons, le nombre de visiteurs et clients, et la présence journalière. Les parties requérantes n'étayent pas de manière convaincante leur affirmation selon laquelle les deux premières parties intervenantes ont minimisé le personnel présent sur place pour chacune des sociétés, la fréquence des déplacements, et la présence de visiteurs et de clients pour la plupart des sociétés.

Sur ce point, alors que la première partie requérante faisait elle-même état, dans sa réclamation, de l'existence de six entreprises concernées par l'entrepôt, les parties requérantes soutiennent, dans le cadre du présent recours, qu'il y en aurait finalement huit. Concernant les deux entreprises supplémentaires identifiées, elles n'établissent pas que la première existait au jour de l'adoption de l'acte attaqué, ni que la seconde exerce une réelle activité au même endroit que son siège social. Partant, cette critique ne permet pas de démontrer que l'appréciation retenue par l'autorité quant à l'offre de stationnement est viciée.

Il s'ensuit que les griefs dirigés contre les études de stationnement ne sont pas établis.

22.1. Les deux premières parties intervenantes précisent notamment ce qui suit dans leur recours administratif :

« La coexistence raisonnable et équilibrée entre le projet des 5 appartements et la situation existante en partie arrière a supposé la mise en œuvre d'une série d'aménagements que l'on peut globalement résumer de la manière suivante :
- 1 emplacement de parking exclusif par appartement (ce qui revient à 5 emplacements) ;
- 10 emplacements – dont un pour les personnes à mobilité réduite – en libre accès pour le personnel des activités exercées dans le bâtiment arrière, ainsi que pour l'ensemble des visiteurs ;
- […] ;

[…] En l'occurrence, le projet prévoit ce qui suit au niveau de l'accès vers les 5 appartements faisant partie du projet :
- […] ;
- Un emplacement de parking extérieur exclusivement réservé à chacun des 5 appartements (emplacements numérotés 2, 3, 4, 14 et 15) ;
- 10 emplacements en usage libre partagé entre les activités exercées dans le bâtiment arrière (occupation principale en semaine et en journée) et les appartements (occupation principale en soirée et les weekends), dont un emplacement PMR (parkings partagés également à l'usage des visiteurs des appartements et des activités dans le bâtiment arrière) ».

Il ressort de la note de stationnement d'avril 2024 et du recours administratif que le projet prévoit la réalisation de quatre emplacements (parmi

lesquels un réservé aux PMR) du côté de la voirie, devant le bâtiment en projet. Onze emplacements de stationnement sont prévus à l'arrière de celui-ci.

Les emplacements réservés aux logements n^{os} 2, 3 et 4 sont situés à l'avant de l'immeuble en projet et les emplacements n^{os} 14 et 15 à l'arrière de celui-ci. Sur les 11 emplacements situés à l'arrière, 2 sont donc réservés exclusivement aux logements.

22.2. L'auteur de l'acte attaqué relève que la décision de refus de permis rendue au premier échelon administratif est notamment justifiée par l'insuffisance des emplacements de parking et que, dans son avis du 27 mai 2024, la CAR estime au contraire que le projet prévoit suffisamment de places de stationnement. Il précise qu'il « se rallie à la motivation pertinente et justifiée de la Commission d'avis sur les recours ».

Il ajoute que le projet est proche de la gare et d'arrêts de bus et que l'immeuble est dès lors aisément accessible et particulièrement bien desservi. Il estime
également qu'au vu du nombre d'emplacements de parking prévus dans la demande, il est déraisonnable d'en envisager plus. Il considère aussi que la politique du développement durable pousse les citoyens à revoir leur mode de déplacement et qu'au vu de l'offre de dessertes en transports en commun existante à proximité ainsi que la proximité avec le centre-ville, aisément accessible par les modes de déplacement doux (marche, vélo,…), imposer plus d'emplacements de parcage aurait pour effet d'encourager la possession et l'emploi d'une voiture individuelle. Il relève encore que le projet prévoit un local destiné à entreposer des vélos dans le bâtiment.

Il motive en outre sa décision comme suit :

« Considérant qu'en l'espèce, l'immeuble projeté sera implanté en zone d'habitat au plan de secteur, zone qui a vocation à accueillir pareille construction ; que la réalisation d'un immeuble à appartements dans une telle zone n'est donc pas, en soi, de nature à causer un préjudice inadmissible dans le chef des riverains ;

Considérant qu'en termes de mobilité et stationnement, le projet prévoit la mise en œuvre de 4 places de parking en zone de recul à l'avant du bâtiment, perpendiculairement à la voirie, dont une place pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que des places supplémentaires sont également prévues à l'arrière de la future construction, plus exactement 11 places ; que dans ces places, 9 places sont prévues pour l'entrepôt ;

Considérant qu'au vu des rétroactes de la demande, le demandeur de permis a sollicité une étude de mobilité réalisée par [M.] ; que celle-ci indique notamment

que “le besoin net en stationnement maximal est de 15 emplacements pour l’ensemble du projet (...)” ; qu’au vu du nombre d’emplacements projetés, tel est bien le cas ;

Considérant que la zone interne comprenant les 11 emplacements sera réaménagée ; qu’elle comportera des emplacements avec pavés drainants, zones enherbées, ainsi que 2 massifs de plantations ».

22.3. Il ressort des considérations et motifs qui précèdent que l’auteur de l’acte attaqué a examiné la compatibilité du projet de construction avec la destination de la zone au plan de secteur, mais aussi avec le voisinage et les activités de l’entrepôt, et qu’il expose à suffisance les raisons pour lesquelles il considère que le projet est admissible à l’endroit considéré.

Si, certes, l’auteur de l’acte attaqué expose erronément qu’ « une entreprise » est située en arrière-zone de la parcelle, il peut être admis, au vu des pièces du dossier administratif et auxquelles se réfère l’acte attaqué, qu’il s’agit d’une erreur matérielle, l’ensemble de ces pièces faisant état de la présence de plusieurs entreprises dans les locaux de l’entrepôt. La motivation générale de l’acte attaqué permet de comprendre que son auteur se réfère en réalité à l’entrepôt lui-même.

Par ailleurs, le motif de l’acte attaqué selon lequel « […] au vu du nombre d’emplacements prévus dans le cadre de la demande, il serait déraisonnable d’envisager plus d’emplacements de parking », lu au regard des autres motifs de l’acte attaqué et du dossier, permet de comprendre qu’il vise les besoins globaux du projet.

Il s’ensuit que les parties requérantes ne démontrent pas que l’appréciation de l’autorité délivrante sur les besoins de stationnement, telle que rappelée ci-avant, repose sur une erreur manifeste d’appréciation.

Les griefs critiquant l’appréciation retenue quant aux besoins de stationnement ne sont pas fondés.

23. Enfin, les parties requérantes ne précisent pas en quoi la notice d’évaluation des incidences sur l’environnement serait lacunaire ou erronée et *a fortiori* n’explicitent pas en quoi cette carence a été de nature à induire en erreur l’autorité délivrante ou ne lui a pas permis de statuer en connaissance de cause, tenant compte des autres informations dont elle a pu disposer au cours de l’instruction administrative, parmi lesquelles les réclamations déposées lors de l’annonce de projet, les avis émis, la note actualisée sur les besoins en stationnement et le recours administratif.

Elles n’indiquent en quoi, outre leur critique quant à la notice d’évaluation des incidences, le dossier administratif comporterait des lacunes ou des erreurs.

Le grief n’est pas fondé.

24. Le premier moyen n’est pas fondé.

VII. Second moyen

VII.1. Thèses des parties requérantes et de la troisième partie intervenante

A. La requête

25. Le second moyen est pris de la violation du principe « de l’effet utile de l’enquête publique », des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration « en raison du défaut d’examen complet des circonstances de la cause » et du devoir de minutie, ainsi que de l’absence, l’insuffisance et l’inexactitude dans les motifs, de l’erreur de fait, de l’erreur de droit et de l’erreur manifeste d’appréciation.

26. La première partie requérante fait grief à l’acte attaqué de ne pas avoir répondu de manière adéquate aux objections émises dans sa lettre du 15 janvier 2024, à savoir :

- la critique relative au nombre d’entreprises présentes sur le site en relevant que l’acte attaqué fait état d’une seule entreprise présente sur le site alors qu’il y a en réalité 8 et non 6 comme répertoriées par l’étude de stationnement du bureau M., commettant de la sorte une erreur de fait et une erreur manifeste d’appréciation ;
- la critique relative à l’intégration du projet dans son environnement, ainsi que la différence de gabarits et de niveaux par rapport aux immeubles voisins, ces aspects étant totalement ignorés par l’acte attaqué qui se borne à évoquer « [q]u’au vu des gabarits projetés et de la largeur de constructions, le projet engendre une perte d’ensoleillement tout à fait acceptable pour la zone projetée » ;
- la critique quant à la présence des balcons à l’arrière des appartements.

B. La requête en intervention de la troisième partie intervenante

27. La troisième partie intervenante se réfère aux développements de la requête en annulation qui démontrent, à son estime, que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement aux réclamations émises lors de l'annonce de projet.

VII.2. Examen

28. L'effet utile de l'annonce de projet requiert notamment que les riverains concernés puissent faire valoir leurs remarques ou objections sur un projet d'urbanisme sur la base d'un dossier comportant des données exactes, complètes et pertinentes, et que l'ensemble de ces informations soient soumises ensuite à l'autorité chargée de statuer.

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les objections formulées 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 l'objection. Ainsi, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

29.1. Quant aux griefs exposés relatifs au nombre d'entreprises présentes sur le site, la première partie requérante fait valoir, dans sa réclamation du 15 janvier 2024, ce qui suit :

« b) En ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking nécessaires pour les activités situées en arrière-zone, le demandeur de permis, suivant les nouveaux plans actuellement soumis à enquête publique, précise "l'occupation actuelle du bâtiment" comme suit :
ANSHO : production de plats pour restaurants/stockage de matériel événementiel,
PELZSZIK : activité d'emballage cartons, sacs papier,
BAIE COFFEE : stockage de café (sans vente au détail),
IMMO MSFBFRL : événementiel,
WILLEMART : architecte, étude de projets,
TEKNOMAT SP : stockage d'outils et assemblage de mobilier.

Il y a donc 6 entreprises présentes sur le bâtiment existant en arrière-zone.

Force est de constater que l'intégralité des "sociétés" présentes sur le site, font la plupart de la production (production de plats pour restaurants, activité d'emballage de cartons et de sacs papier, stockage de café, stockage d'outils et assemblage de mobilier, …), ce qui nécessite bien évidemment un appoint

logistique fort important, même si le demandeur de permis le semble minimiser et exclure toute vente au détail.

Il n'en demeure pas moins que l'intégralité des activités effectuées entraîne nécessairement le passage de nombreux véhicules, particulièrement de camionnettes et de camions.

Sans compter que le nombre de personnes présentes sur le site est, à l'estime de Madame [P.], mensonger puisque certaines activités, comme la production de plats
pour restaurant nécessite bien entendu la présence de bien plus qu'une ou deux personnes.

Ladite note identifie le type d'activités exercées et le nombre de personnes présentes sur place (sur base de quelles informations ?) ; le nombre de livraisons par jour ou par semaine, *etc*.

[…]

L'on peut s'étonner de la méthode utilisée dans la mesure où le type d'activités est
décrit de manière extrêmement sommaire alors même que chaque société ainsi identifiée aurait pu fournir de manière objective tous les éléments utiles, ce qui n'est absolument pas le cas.

Force est de constater qu'en tout état de cause, le demandeur de permis minimise :
- Le personnel présent sur place pour chacune des sociétés (qui varie de 1 au minimum à 2 au maximum) ;
- La fréquence des déplacements (entrées et sorties sur le site), et, de manière péremptoire, estime qu'il n'y a aucun visiteur, client pour la plupart des sociétés.

Alors même que la concluante, de son côté, est bien placée pour savoir que le nombre d'allées-venues vers les entrepôts est largement supérieur aux chiffres annoncés maintenant par le demandeur de permis.

Qu'en tout état de cause, le demandeur de permis reconnaît la présence de véhicules du personnel sur place à 7 (ce qui, à nouveau, suivant les informations de la concluante, est totalement sous-estimé).

Le passage de visiteurs est, en outre, particulièrement peu explicité dans la note "[M.]" alors même qu'ici encore, le nombre de véhicules (véhicules particuliers, camionnettes et camions) allant vers l'entrepôt est bien plus important que ce qui est annoncé !

L'on insistera sur le caractère particulièrement unilatéral des informations fournies
par le demandeur de permis.

Dès lors, l'Autorité administrative ne peut en aucun cas se baser sur cette note purement subjective pour estimer que les besoins en emplacements de parking, tels que présentés par le demandeur de permis, sont satisfaisants et peuvent dès lors se limiter, en intégralité, à 15 emplacements de parking.

Que non seulement les activités liées à l'entrepôt sont à nouveau peu expliquées, d'une part, et que limiter un véhicule par logement le nombre de véhicules n'est pas du tout conforme à la réalité actuelle.

Que l'on soulignera également que les visiteurs des appartements, quant à eux, ne

disposent strictement d'aucun emplacement de parking en rappelant que le demandeur de permis lui-même reconnaît que le quartier est saturé ».

29.2. Comme déjà exposé sous le point 22.3., si l'acte attaqué fait mention d' « une entreprise [qui] occupe les parcelles visées par la demande », il ressort des motifs dont question sous le point 22.2. que la première partie requérante a pu comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité n'a pas suivi sa position quant à l'offre de stationnement, son appréciation s'appuyant sur le dossier administratif, dont l'étude de stationnement actualisée et sa réclamation, qui identifient la présence de six entreprises sur le site concerné, en sorte que la mention précitée s'appréhende comme une simple erreur matérielle visant en réalité à tenir compte de la présence de l'entrepôt litigieux. Une telle motivation est adéquate en réponse à la réclamation.

Par ailleurs, le grief exposé quant à la présence de huit entreprises dans l'entrepôt doit être rejeté pour les raisons exposées sous le point 21.4.

Le grief n'est pas fondé.

30.1. Quant au grief formulé relatif à l'intégration du projet dans son environnement, la réclamation de la première partie requérante se lit comme suit :

« Le projet vise la construction d'un immeuble de 3 étages alors même que les immeubles environnants présentent (Madame [P.]) : rez + 1 + 1 et meuble voisin n° 17 : rez + 1.

L'on est frappé par un certain "gigantisme du projet" qui ne correspond pas au bâti environnant et qui va écraser, de manière manifeste, les immeubles voisins.

Le demandeur de permis procède ainsi à la densification maximale de sa parcelle en prévoyant à cet endroit la construction d'un immeuble de 5 appartements avec le maintien, en plein cœur d'îlot et à hauteur de la zone de cours et jardins des autres propriétaires (dont Madame [P.], d'activités artisanale et de stockage.

Ce qui en principe devrait être une zone de cours et jardins est affecté, en totalité, à … du parcage avec, en outre, abattage de plusieurs arbres à haute tige.

Et ce alors même que la zone de cours et jardins est destinée à l'agrément.

L'on soulignera également le fait qu'il n'y a strictement aucune zone-tampon entre les emplacements de parcage et la zone de cours et jardins de Madame [P.] située à l'arrière de son habitation.

Les plans montrent clairement qu'au-delà de la limite séparative, la parcelle, objet du projet, est destinée en intégralité au parcage.

L'on insistera également sur le fait que la circulation vers l'entrepôt se fait en passant en-dessous de l'immeuble à appartements tel que projeté par le demandeur de permis, ce qui va encore aggraver davantage la réverbération sonore des différents véhicules accédant aux entrepôts ; plus particulièrement les camions (dont le passage est radicalement sous-estimé par le demandeur de permis).

Le passage de ces camions ne fait strictement aucun doute et correspond d'ores et déjà à la réalité d'aujourd'hui, ce qu'admet à tout le moins tacitement le demandeur de permis lorsqu'il fait état de ce qu'il n'y aurait pas de vente au détail dans l'entrepôt…

A partir du moment où il n'y a pas de vente au détail, il s'agit donc d'activités de "gros", qui nécessitent l'usage de camions, ou à tout le moins de camionnettes.

L'importance des activités exercées dans le bâtiment situé en arrière-zone n'est pas compatible avec le voisinage, et ce conformément à l'article D.II.24 du CoDT qui dispose que :

" […]".

Suivant F. HAUMONT (L'Urbanisme, la Région Wallonne, Larcier 2021, p. 226) :

" Pour évaluer l'impact du projet sur le voisinage, l'Autorité compétente tiendra compte bien évidemment des éléments strictement urbanistiques, comme, par exemple, l'intégration architecturale du projet ou le fait que le projet est partiellement résidentiel.
L'Autorité compétente devra cependant aussi tenir compte de l'activité qu'abrite la construction et donc des nuisances liées à l'utilisation et à l'exploitation du projet non résidentiel, en particulier lorsque la mise en exploitation de l'installation n'exige pas d'autres permis.
Cela se justifie notamment par le fait que toute demande de permis suppose la mise en œuvre du système d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et que toute décision précise sur la demande de permis devra être motivée au regard des incidences du projet sur l'environnement.
Cela implique de tenir compte, par exemple, de l'augmentation du trafic dû au projet, des nuisances sonores, olfactives …".

L'on peut sérieusement mettre en doute la compatibilité du projet avec le voisinage,
compte tenu des nuisances qui vont être provoquées par les allées et venues des véhicules dans la zone de cours et jardins, comme nous l'avons vu ci-dessus ».

30.2. L'auteur de l'acte attaqué se rallie à l'avis de la CAR et en reproduit un extrait aux termes duquel il est considéré que « le projet a été bien étudié et s'intègre dans le cadre bâti et non bâti » et que « les raccords aux bâtiments voisins sont adéquats », en sorte que « le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques locales ».

Il ajoute que :

« (…) que la demande permet de combler une dent creuse dans l'avenue des Sorbiers par la construction du projet s'alignant en termes d'alignement en voirie et en façade arrière ainsi qu'en termes de gabarit sur son voisin de gauche en R + 2 et sur son voisin de droite en R + 1 + toiture à versants ;

Considérant que la largeur de la parcelle en front de voirie est bien plus importante
que les parcelles voisines (de 6 m à 12 m) ; qu'en effet, elle est de l'ordre de 17,87 m ;

Considérant que le projet profite de cette largeur pour développer 2 logements par

niveau ;

Considérant que le projet prévoit un parement en briques de ton gris, des menuiseries en aluminium de ton gris anthracite, et de tulles plates de ton gris anthracite ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, la demande s'intègre dans son contexte bâti et non bâti ;

[…] ;

Considérant qu'au vu des gabarits projetés et des largeurs de constructions, le projet engendre une perte d'ensoleillement tout à fait acceptable pour la zone projetée ».

La partie adverse expose ainsi les raisons pour lesquelles elle considère que le projet s'intègre dans son environnement et répond adéquatement aux remarques émises par la première partie requérante à cet égard lors de l'annonce de projet.

Cette motivation est d'autant plus suffisante qu'elle rejoint largement l'appréciation retenue quant à ce dans la décision du 11 mars 2024 du collège communal, rendue au premier échelon administratif, dont il ressort ce qui suit :

« Considérant tout d'abord que l'analyse concrète de la nouvelle version d'immeubles à appartements développée ci-dessus démontre clairement et en détail que le projet a enfin pris en compte le cadre bâti environnant et présente un gabarit, une volumétrie et une esthétique lui permettant de s'intégrer au mieux au mieux contexte de la rue ;

[…]

Considérant aussi que l'avenue des Sorbiers présente une diversité au niveau de la typologie et de son bâti puisqu'on retrouve aussi bien des maisons unifamiliales que de petits immeubles à appartements ; que cette diversité s'exprime aussi au niveau de la volumétrie du bâti, présentant tantôt un R + 1 + toit, tantôt un R + 2 à toiture plate ; qu'elle s'exprime enfin au niveau de l'aspect des façades avec des compositions et matériaux qui font preuve de variété ;

Considérant qu'à l'analyse de cette situation, le projet offre une réponse adéquate pour combler cette dent creuse ; que, dès lors, les motifs liés au manque d'intégration du projet d'immeuble à appartements sont sans fondement ».

Les griefs ne sont pas fondés.

31.1. Quant au grief formulé relatif aux balcons, il ressort de la réclamation de la première partie requérante ce qui suit :

« Le projet prévoit la construction de divers balcons, notamment à l'arrière des appartements.

L'examen des plans révèle que ces balcons se situent à 1,97 m de la limite séparative du fonds de Madame [P.].

La présence de ces balcons portera une atteinte irrémédiable à l'intimité et à la tranquillité de Madame [P.] dont la jouissance de son jardin sera fortement impactée.

L'on insistera également, tout particulièrement, sur la présence d'un puits de lumière se situant plus ou moins à l'arrière de la maison d'habitation de Madame [P.] et qui offrira des vues directes dans la maison de Madame [P.] aux utilisateurs des balcons, ce qui n'est pas admissible ».

31.2. L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet propose des pièces de vie spacieuses, lumineuses constituant un espace de vie agréable et confortable répondant aux normes de salubrité, de ventilation et d'éclairage naturel ainsi qu'aux critères d'un logement moderne, confortable et fonctionnel ;

Considérant que ces logements disposent également de terrasses ;

Considérant qu'au vu des gabarits projetés et des largeurs de constructions, le projet engendre une perte d'ensoleillement tout à fait acceptable pour la zone projetée ;

Considérant de plus que les vues sur les fonds voisins générées depuis les baies projetées sont conformes aux dispositions de l'article 132 du Livre 3 du Code civil relatif aux biens ;

Considérant qu'en matière de perte d'intimité, il y a lieu de noter que le Conseil d'État dans son arrêt du 28 septembre 2006 a pu préciser ce qui suit :

" S'il n'est pas contestable que le sentiment d'intimité que connaissent des riverains sera réduit par la construction d'un immeuble de sept étages sur un terrain situé en zone d'habitat, la circonstance que ceux-ci subissent des désagréments du fait de l'édification d'une nouvelle construction, fussent-ils ressentis. Par eux comme étant importants, n'implique pas en soi qu'il s'agisse d'une gêne anormale de voisinage et d'un préjudice grave, la gravité d'un préjudice devant s'apprécier en effet en ayant égard notamment à la destination de la zone dans laquelle une construction doit prendre place" (C.E., 28 septembre 2006 nr. 1629.39, Robert) ;

Considérant que dans un arrêt du 16 décembre 2008, ce point de vue a été rappelé par le Conseil d'État de la manière suivante :

" La perte d'intimité résultant des vues des nouvelles constructions autorisées par le permis d'urbanisme litigieux sur le jardin des requérants ne constitue pas un préjudice grave lorsque les immeubles concernés se situent en milieu urbain. En effet, la dite certaine perte d'intimité constitue une gêne prévisible et inhérente à toute zone urbanisée et trouve sa cause première dans le caractère constructible de la parcelle où la construction litigieuse est prévue" (C.E., 16 décembre 2008, nr. 188.828, Glorieux et consorts) ;

Considérant qu'en l'espèce, l'immeuble projeté sera implanté en zone d'habitat au plan de secteur, zone qui a vocation à accueillir pareille construction ; que la réalisation d'un immeuble à appartements dans une telle zone n'est donc pas, en soi, de nature à causer un préjudice inadmissible dans le chef des riverains ».

Les motifs qui précèdent consistent en une réponse suffisante aux observations émises dans la réclamation de la première partie requérante.

Il en est d'autant plus ainsi que l'appréciation de l'autorité délivrante rejoint celle du collège communal qui considérait quant à lui, dans sa décision de refus de permis, ce qui suit :

« Considérant aussi qu'à l'analyse concrète de la situation des habitations contiguës, il apparait que la présence de volumes annexes à l'arrière de ces deux habitations entrave la vue depuis les balcons vers les zones de jardin de celles-ci ;

Considérant que si la crainte d'une perte d'intimité est compréhensible, elle constitue une gêne prévisible et inhérente à toute situation en centre urbain ; que dans le cas précis de ce projet, cette gêne ne peut être qualifiée de préjudice grave au point de remettre en cause la réalisation de celui-ci ».

Les griefs ne sont pas fondés.

32. Partant, le second moyen n'est pas fondé.

33. En conséquence, les conclusions du rapport peuvent être suivies, ce que des débats succincts suffisent à constater. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

VIII. Indemnité de procédure

34. La partie adverse 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.

La requête en intervention introduite par A.F. et B.A. est accueillie.

La requête en intervention introduite par la commune de Waterloo est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Il n’y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes.

La contribution prévue à l’article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.450 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 janvier 2025, par la XIIIe chambre du Conseil d’État, composée de :

Lionel Renders,	conseiller d’État, président f.f.,
Simon Pochet,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Simon Pochet	Lionel Renders