CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 262.643 du 18 mars 2025

A. 236.272/XIII-9638

En cause : R.**M.**,
ayant élu domicile chez
M^e Noémie CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

la commune de la Hulpe, 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 29 avril 2022 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 23 février 2022 par laquelle le collège communal de la commune de La Hulpe délivre à l'indivision D.C. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale trois façades et l'aménagement de ses abords sur un bien sis avenue Reine Astrid à La Hulpe, cadastré section C, n° 97K.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Xavier Hubinon, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 23 janvier 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 février 2025.

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

M[e] Benoit Cambier, *loco* M[e] Noémie Cambier, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M[e] Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur, 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 30 juin 2021, l'indivision D.C. dépose auprès de l'administration communale de La Hulpe une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale trois façades et l'aménagement de ses abords sur un bien sis avenue Reine Astrid, cadastré section C, n° 97K.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur, en aire centrale au guide communal d'urbanisme (GCU), en zone du centre et de la gare au schéma de développement communal (SDC) et en zone d'aléa d'inondation faible.

Le dossier de demande est déclaré complet le 6 octobre 2021.

4. Une annonce de projet est organisée du 20 octobre au 5 novembre 2021. Elle donne lieu à une réclamation du 4 novembre 2021, introduite notamment par la partie requérante.

5. Divers avis sont sollicités et émis en cours de procédure administrative, parmi lesquels l'avis favorable à l'unanimité du 21 octobre 2021 de la commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) de La Hulpe, l'avis favorable conditionnel du 10 novembre 2021 du collège communal et l'avis défavorable du 27 décembre 2021 de la fonctionnaire déléguée.

6. Le 19 janvier 2022, le collège communal de La Hulpe proroge de 30 jours le délai qui lui est imparti pour l'envoi de sa décision.

7. En sa séance du 23 février 2022, il octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Le mémoire en réponse

8. La partie adverse fait valoir, en se fondant sur un courriel du conseil de la partie requérante adressé au bénéficiaire du permis, que le recours en annulation a été introduit à titre conservatoire, « dans le seul but de contraindre le bénéficiaire du permis à céder au requérant des droits sur un emplacement de parking ». Elle considère que la poursuite de ce but ne constitue pas un intérêt légitime à agir.

Par ailleurs, elle estime qu'en réalité, l'objectif de la partie requérante n'est pas d'obtenir l'annulation de l'acte attaqué, puisqu'elle entend se voir reconnaître un droit sur les emplacements de parking projetés. Elle en infère que l'objectif réellement poursuivi par celle-ci est en contradiction avec la demande formulée à la bénéficiaire du permis querellé. Elle conclut que la partie requérante n'a pas intérêt à agir.

B. Le mémoire en réplique

9. La partie requérante soutient que son intérêt à agir est légitime et qu'à tout le moins, la partie adverse se limite à des allégations sans démontrer le contraire.

Si elle confirme la teneur du courriel invoqué par la partie adverse, elle maintient que la mise en œuvre du permis attaqué est de nature à lui causer préjudice par la diminution du nombre d'espaces de stationnement disponibles dans le quartier. Elle ajoute que l'implantation du projet aura pour conséquence de créer un vis-à-vis et que le balcon prévu impliquera des vues directes sur son jardin.

Elle estime que l'existence de négociations portant sur le préjudice qu'elle considère être le plus important, à savoir la question du stationnement, n'a pas pour conséquence de rendre son intérêt à agir illégitime ou inexistant.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

10. La partie requérante ajoute que la possibilité de mettre un emplacement de stationnement à sa disposition a été explicitement évoquée dans l'avis de la CCATM et que le collège communal a relevé, dans l'acte attaqué, les difficultés de stationnement résultant du projet. Elle en infère que les autorités ont, elles-mêmes, considéré que sa volonté de trouver une solution au problème de stationnement résultant du projet n'avait rien d'illégitime.

IV.2. Examen

11. Selon l'article 19, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le recours en annulation visé à l'article 14, § 1er, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de l'intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime ; ensuite, l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante.

Par ailleurs, un intérêt n'est pas légitime s'il s'assimile au maintien d'une situation illégale, autrement dit contraire aux lois impératives, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

12. La partie requérante expose de manière plausible que le projet autorisé par l'acte attaqué est de nature à emporter une incidence négative sur le stationnement dans le quartier concerné et qu'il aura pour effet de créer des vues vers son propre bien. Ces éléments justifient à suffisance son intérêt au recours.

Cet intérêt n’est pas démenti par l’ouverture de négociations entre les parties afin de se voir reconnaître un droit d’usage sur l’un des emplacements de stationnement autorisé par le permis attaqué, de telles négociations n’ayant pas pour objet le maintien d’une situation illégale.

L’exception d’irrecevabilité n’est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation et le mémoire en réplique

13. Le premier moyen est pris de la violation de l’article 33 de la Constitution, de l’article 6, § 1er, X, 1°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, des articles D.IV.22, alinéa 1er, 1°, D.IV.35, R.IV.22-1, R.IV.22-2, alinéa 1er, 1°, et R.IV.35-1 du Code du développement territorial (CoDT) et du devoir de minutie « et d’information », ainsi que de l’absence, l’erreur, l’insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs, de l’excès de pouvoir et de l’erreur manifeste d’appréciation.

14. La partie requérante observe que le projet de construction litigieux implique la suppression d’un espace de stationnement le long de l’avenue Reine Astrid, soit la N253, qui est une voirie régionale. Elle ajoute que l’auteur de l’acte attaqué impose que le trottoir situé le long de la parcelle de l’indivision soit élargi. Elle observe qu’une telle modification d’une voirie régionale implique une procédure particulière.

15. Dans une première branche, elle fait valoir que seule la Région wallonne peut décider de la modification d’une voirie régionale sachant que l’article 6, § 1er, X, 1°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles prévoit que la gestion des travaux publics sur les routes relève de la compétence exclusive des régions. Elle estime que l’auteur de l’acte attaqué a, par sa décision, marqué son accord sur la suppression d’un espace de stationnement et la modification d’un trottoir situé sur une voirie régionale, une telle décision relevant de la compétence de la Région wallonne.

16. Dans une deuxième branche, elle soutient que, même à considérer que l’auteur de l’acte attaqué était compétent pour décider de la suppression d’un espace de stationnement en voirie régionale et de la modification du trottoir, ce qu’elle conteste, seule la fonctionnaire déléguée pouvait octroyer un permis

impliquant une modification de la voirie régionale, en vertu des articles D.IV.22, alinéa 1er, 2°, et R.IV.22-2, alinéa 1er, 1°, du CoDT, étant entendu qu'à son estime, la demande de permis porte partiellement sur des travaux à effectuer sur une voirie régionale. Elle observe que l'acte attaqué a été adopté par le collège communal de La Hulpe, tandis que la fonctionnaire déléguée a émis un avis défavorable sur le projet. Elle conclut que l'auteur de l'acte attaqué était incompétent pour adopter la décision litigieuse.

17. Dans une troisième branche, elle estime que l'avis du service incendie était requis dès lors que la demande de permis porte, notamment, sur des travaux sur la voirie régionale. Elle considère qu'en s'abstenant de solliciter un tel avis, l'acte attaqué méconnaît les articles D.IV.35 et R.IV.35-1 du CoDT ainsi que le devoir de minutie « et d'information ».

B. Le dernier mémoire

18. Sur la première branche, elle ajoute que la notion de « voirie » comprend non seulement l'espace de circulation des véhicules mais également les places de parking, les égouts, les avaloirs et les trottoirs. Elle fait valoir qu'il n'est pas contestable que la demande de permis et l'acte attaqué incluent des actes et travaux portant modification d'une voirie régionale, en supprimant des emplacements de parking le long de la voie de circulation, en prévoyant son remplacement par un trottoir et en imposant l'élargissement du trottoir « sur toute la largeur de la parcelle ». Elle confirme que la voirie litigieuse étant régionale, il n'appartenait pas à une autorité communale de délivrer le permis d'urbanisme litigieux.

19. Sur la deuxième branche, elle insiste sur le fait qu'il n'est pas contestable que le projet litigieux requiert un permis d'urbanisme et englobe, prévoit et nécessite des « actes et travaux d'utilité publique » visés à l'article R.IV.22-2, 1°, du CoDT. Elle assure qu'il n'est pas relevant d'apprécier cette question en examinant si ces actes et travaux pris individuellement sont exonérés de permis, ce qu'elle conteste, la seule question qui se pose étant celle de savoir quelle est l'autorité compétente pour délivrer le permis attaqué. Elle considère que le fonctionnaire délégué était compétent dès lors que le permis implique la réalisation de travaux sur une voirie régionale.

Elle conteste que la suppression de l'emplacement de parking et l'élargissement du trottoir n'impliquent aucune modification de la voirie régionale. Elle réitère que les trottoirs et les emplacements de stationnement font partie de la voirie. Elle observe que l'acte attaqué prévoit lui-même que la bénéficiaire du

permis doit « prendre à sa charge l'ensemble des travaux liés aux aménagements de voirie au droit de la parcelle ».

V.2. Examen

V.2.1. Sur la première branche

20. L'article 6, § 1er, X, 1°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles dispose comme suit :

« § 1er. Les matières visées à l'article 39 de la Constitution sont :

[…]

X. En ce qui concerne les travaux publics et le transport :

1° les routes et leurs dépendances ».

Cette disposition prévoit l'une des règles de répartition des compétences entre l'Autorité fédérale et les entités fédérées. Elle est étrangère à la détermination par le législateur wallon des autorités compétentes pour statuer sur les demandes de permis dans le cadre de la police administrative de l'urbanisme, en vertu de l'article 6, § 1er, I, de la loi spéciale du 8 août 1980 précitée, cette matière étant organisée par le CoDT.

La première branche du premier moyen s'appuie uniquement sur la méconnaissance de l'article 6, § 1er, X, 1°, de la loi spéciale du 8 août 1980. Elle manque en droit et est, partant, non fondée.

V.2.2. Sur la deuxième branche

21. L'article D.IV.22, alinéa 1er, 2°, du CoDT dispose comme suit :

« Le permis est délivré par le fonctionnaire délégué lorsqu'il concerne, en tout ou en partie, des actes et travaux :

[…]

2° d'utilité publique inscrits sur la liste arrêtée par le Gouvernement ».

L'article R.IV.22-2, 1°, du CoDT prévoit ce qui suit :

« Sans préjudice de l'article R.IV.22-1, les actes et travaux d'utilité publique visés à l'article D.IV.22, 2° sont ceux qui concernent :

1° une route régionale ou d'une autoroute ».

La catégorie W5 de la nomenclature de l'article R.IV.1-1 du CoDT prévoit toutefois que sont exonérés de permis d'urbanisme « [l]es travaux d'aménagement des espaces réservés aux piétons, personnes à mobilité réduite ou cyclistes et visant la création ou l'agrandissement local de ces espaces, l'amélioration de leur aspect esthétique ou la sécurité des usagers, que ces travaux entraînent ou non un rétrécissement de l'assiette de la ou des voiries ».

Aux termes des « instructions administratives » sur le tableau nomenclature de l'article R.IV.1-1 du CoDT adressées aux communes par un courrier du 20 juillet 2017 du ministre de l'Aménagement du territoire, il est encore précisé ce qui suit :

« Notion d'espaces réservés aux piétons : très large sur domaine public

[…]

- Pas uniquement travaux d'agrandissement car aussi travaux qui visent l'amélioration de la sécurité : créer un trottoir est dispensé de permis si on améliore la sécurité des usagers ».

Si ces « instructions administratives » ne peuvent fonder une interprétation qui irait à l'encontre du texte réglementaire de l'article R.IV.1-1 du CoDT, elles peuvent apporter certaines précisions quant à la portée des catégories qui y sont reprises.

Par ailleurs, la catégorie W11 de la nomenclature de l'article R.IV.1-1 du CoDT dispense également de permis d'urbanisme « [l]'établissement ou la modification de la signalisation au sol ».

22. En l'espèce, la demande de permis précise que, « [p]our accéder au domaine privé de la propriété, il faudra intervenir sur la voirie régionale de l'avenue Reine Astrid en supprimant 2 places de parking publiques ».

Il ressort toutefois de l'acte attaqué ce qui suit :

« Considérant que la demande supprime 2 places de stationnement devant la zone du projet et crée un trottoir ; qu'il convient de compenser cette suppression ;

[…]

Considérant qu'il y a lieu :

- En ce qui concerne l'accès la parcelle : de le décaler vers la droite de la parcelle, à 1 m de l'angle avant droit de cette dernière, et d'en limiter la largeur afin de pouvoir conserver un emplacement de stationnement public du côté gauche de celui-ci.
- En ce qui concernant la zone de recul :
  […]

Considérant que par les deux modifications précitées :

- La perte de stationnement dans l'espace public est limitée car un emplacement est conservé ».

Il en résulte que le projet finalement autorisé, situé le long d'une voirie régionale, implique la suppression d'un emplacement de stationnement en voirie et l'élargissement du trottoir existant sur cet espace précédemment dédié au stationnement, selon les mêmes caractéristiques que le trottoir existant.

Il ressort de l'acte attaqué et du dossier administratif que la suppression de l'emplacement de stationnement nécessitera uniquement une modification de la signalisation, laquelle est exonérée de permis conformément à la catégorie W1 de la nomenclature.

Par ailleurs, l'élargissement du trottoir résultant de la suppression de cet emplacement consiste en des travaux d'aménagement visant l'agrandissement local de l'espace réservé jusqu'alors aux piétons, qui entre dans le champ de l'exonération visée à la catégorie W5 de la nomenclature. Il en est d'autant plus ainsi que ces travaux d'agrandissement visent l'amélioration de la sécurité des usagers, identifiée dans les instructions administratives précitées.

Il s'ensuit que les actes et travaux autorisés sur la voirie régionale sont exonérés de permis, en sorte qu'ils ne relèvent pas de la compétence du fonctionnaire délégué en vertu des articles D.IV.22, alinéa 1er, 2°, et R.IV.22-2, 1°, du CoDT.

La deuxième branche du premier moyen n'est pas fondée.

V.2.3. Sur la troisième branche

23. L'article D.IV.35, alinéa 2, du CoDT dispose que le Gouvernement wallon détermine les cas où la consultation d'un service ou d'une commission est obligatoire en tenant compte de la situation du projet et de ses spécificités.

Pris en exécution de cette disposition, l'article R.IV.35-1 du CoDT dispose notamment que les consultations obligatoires dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis visées à l'article D.IV.35, alinéa 2, du Code sont reprises dans un tableau.

Il résulte de ce tableau que, s'agissant de la sécurité et des normes en matière d'incendie, le service d'incendie doit être consulté dans le cadre de l'instruction des « [p]rojets impliquant la création ou la modification de voiries ».

24. En l'espèce, l'avenue Reine Astrid est une voirie régionale au sens de l'article 1er, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 janvier 2014 « portant exécution des articles 2, alinéa 2, et 3, § 4, du décret du 19 mars 2009 relatif à la conservation du domaine public régional routier et des voies hydrauliques et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2012 ».

Son tracé est, en principe, fixé par le plan de secteur.

Il n'est pas soutenu que le projet emporte une création de voirie, au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ou relative à une voirie publique de la Région wallonne visée à l'article 1er de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 janvier 2014 précité. Par ailleurs, la partie requérante n'apporte aucun élément concret de nature à conclure que le projet emporte une modification de l'assiette de la voirie régionale existante.

Dès lors qu'il n'est pas démontré que le projet implique la création d'une voirie ou la modification de l'avenue Reine Astrid, il ne peut être conclu qu'il s'imposait de consulter le service incendie en application des articles D.IV.35 et R.IV.35 du CoDT.

La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

25. Il s'ensuit que le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation et le mémoire en réplique

26. Le deuxième moyen est pris de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.16, 2°, du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 1.1, 1.6 et 1.7 de la partie 2 du GCU de La Hulpe, des principes généraux de bonne administration – notamment le devoir de minutie – et du bon aménagement du territoire, ainsi que de l'absence,

de l’erreur, de l’insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs, de l’excès de pouvoir et de l’erreur manifeste d’appréciation.

27. Dans une première branche, la partie requérante constate que l’acte attaqué admet douze écarts au GCU. Si elle relève que l’autorité motive chacun de ces écarts séparément, elle lui reproche de ne pas justifier un tel cumul d’écarts, se contentant d’indiquer que ceux-ci sont mineurs et justifiés et demeurent compatibles avec l’option urbanistique que la règle entend protéger. Elle fait valoir que le projet s’écarte du GCU sur tous les aspects de la construction, en sorte qu’il compromet nécessairement les objectifs d’homogénéité du territoire urbanisé de la partie adverse, même en tenant compte des spécificités du quartier. Elle en infère que ces douze écarts ne peuvent être considérés comme mineurs. Elle insiste sur la nécessité d’appréhender de manière restrictive l’admissibilité des écarts, s’agissant d’un mécanisme dérogatoire.

Elle soutient que la motivation de l’acte attaqué selon laquelle les écarts admis sont « mineurs et justifiés » est stéréotypée, erronée et procède d’une erreur manifeste d’appréciation.

28. Dans une seconde branche, elle fait grief à l’acte attaqué dans son ensemble d’avoir examiné l’opportunité de s’écarter des prescriptions 1.1, 1.6 et 1.7 du GCU en tenant compte d’une construction future et hypothétique projetée et que, ce faisant, elle n’a pas tenu compte du bâti existant, en méconnaissance de l’article D.IV.5 du CoDT. Elle y voit aussi une erreur manifeste d’appréciation.

Elle estime que la motivation de l’acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons ayant permis à son auteur de s’écarter de l’avis défavorable de la fonctionnaire déléguée.

Elle ajoute que cette motivation est erronée en droit et en fait dès lors que les emplacements de stationnement pouvaient être créés en prévoyant la construction d’un garage à front de rue sans qu’il ne soit nécessaire de prévoir un recul aussi important pour pouvoir manœuvrer.

Elle critique encore le motif de l’acte attaqué selon lequel il est considéré que l’implantation du bâtiment à l’alignement ne répond pas au bon aménagement des lieux, y voyant une motivation stéréotypée ne permettant pas de comprendre en quoi l’implantation à l’alignement y porte atteinte.

B. Le dernier mémoire

29. Sur la première branche, elle ajoute que l'autorité communale ne peut pas préjuger de la décision qu'elle pourrait être amenée à prendre dans le cadre d'un autre projet de grande ampleur, dont la procédure de permis d'urbanisme est en cours. Elle soutient que l'autorité aurait dû traiter les demandes de manière parallèle et simultanée et apprécier le contenu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et la nécessité de solliciter une étude d'incidences au vu des deux projets immobiliers.

Elle soutient que les « dérogations » accordées portent gravement atteinte à ses intérêts puisque la construction en retrait a pour effet que l'arrière des bâtiments mitoyens ne sera pas aligné mais que l'immeuble autorisé dépassera substantiellement la profondeur du sien. Elle fait valoir que cette situation est d'autant plus pénalisante que l'immeuble voisin mitoyen de l'autre côté a déjà une profondeur qui dépasse le sien. Elle fait grief à la motivation de l'avis de la CCATM et à celle de l'acte attaqué de ne faire aucune référence à son préjudice, se contentant d'affirmer que l'implantation permettra une meilleure harmonisation avec les constructions envisagées sur le terrain situé de l'autre côté du projet et pour lequel la demande de permis est en cours d'instruction.

VI.2. Examen

VI.2.1. Sur les nouveaux griefs exposés dans le dernier mémoire

30. Le grief de la partie requérante selon lequel l'avis de CCATM et l'acte attaqué ne répondent pas adéquatement à son préjudice en termes d'implantation de l'immeuble litigieux est exposé pour la première fois dans le dernier mémoire. Un tel grief ne relève pas de l'ordre public et pouvait – et donc devait – être exposé dès la requête. Il est tardif et, partant, irrecevable.

VI.2.2. Sur la première branche

31. L'article D.IV.5 du CoDT, alors applicable, dispose comme il suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

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

Un permis d'urbanisme peut s'écarter du GCU conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, si l'autorité démontre, par une motivation adéquate, que le projet respecte les conditions qui sont fixées par celui-ci.

Concernant la première condition de la disposition précitée, l'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer si le ou les écarts qu'elle admet compromettent les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme en cause. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

32. En l'espèce, l'acte attaqué identifie les écarts suivants au GCU :

« - Le balcon engendre des nuisances vers les propriétés voisines ;
- La somme de la largeur des dispositifs de toitures excède un quart du développement de la façade correspondante ;
- Le niveau naturel du sol est modifié à moins d'un mètre des limites parcellaires ;
- Le volume principal n'est pas construit dans le prolongement du front de bâtisse existant ;
- Le volume principal projeté n'est pas implanté à front de voirie contre le volume mitoyen existant à front de voirie ;
- La profondeur totale de la zone bâtissable à partir du front de bâtisse à rue est de plus de 15 m (vu l'implantation du bâti à gauche) ;
- Il y a plus d'un volume secondaire sur la parcelle (2) ;
- Les volumes secondaires ne sont pas adossés contre la façade arrière du volume principal ;
- La hauteur sous corniche des volumes secondaires n'est pas inférieure d'au moins 20 % à la hauteur du volume principal ;
- La brique apparente n'est pas de teinte rouge-brun moyen à foncé (gris-beige) ;
- Matériaux de parement non conforme : bois ajouré ;
- L'ensemble des baies n'est pas caractérisé par une dominante verticale : à vérifier selon précision pour fenêtre de la cuisine ».

L'autorité délivrante admet ces écarts par la motivation suivante :

« Considérant qu'en ce qui concerne les écarts :

- Le balcon engendre des nuisances vers les propriétés voisines. Le balcon s'étend sur la largeur des fenêtres. Il est en retrait par rapport à la façade latérale et ne permettra donc pas les vues directes vers la façade arrière de la maison voisine.
- Le niveau naturel du sol est modifié à moins d'un mètre des limites de la parcelle. Les modifications du relief du sol sont limitées au strict nécessaire. Le projet prévoit un mur de soutènement sur une partie de la mitoyenneté.
- Le volume principal n'est pas implanté dans le prolongement du front de bâtisse existant. Le recul proposé sur l'alignement est intéressant car il permet :
  - De créer une zone de recul verdurisée, bienvenue le long de cette voirie régionale ;

- De créer une respiration et une vue vers l'intérieur d'îlot entre l'habitation de gauche et le projet ;
- Que les manœuvres des véhicules du projet se fassent en toute sécurité sur le bien privé ;

- La profondeur totale de la zone bâtissable est de plus de 15 m. Cet écart découle du recul précité ;
- Il y a plus d'un volume secondaire sur la parcelle. Les volumes secondaires s'articulent judicieusement autour d'un volume principal et participent à la qualité de son architecture sans la surcharger.
- Le volume secondaire n'est pas adossé contre la façade arrière du volume principal mais s'inscrit dans la lecture architecturale. Le recul sur l'alignement permet l'implantation de ce volume secondaire qui ne nuit pas à l'architecture du projet.
- La hauteur sous corniche des volumes secondaires n'est pas inférieure de 20 % à la hauteur sous corniche du volume principal. Cet écart ne nuit pas à la hiérarchie des volumes qui reste affirmée.
- La teinte des matériaux de parement n'est pas rouge/brun. Les matériaux proposés s'intégreront harmonieusement dans le bâti diversifié du quartier.
- Le bois est un matériau de plus en plus régulièrement utilisé dans la commune. Il agréme le projet de façon sobre et discrète.

Considérant que moyennant le respect des avis sollicités, le projet, par sa volumétrie, son implantation, les matériaux employés et le programme proposé, rencontre favorablement le prescrit de l'article D.IV.5 du CoDT ;

Considérant que les écarts sont mineurs et justifiés ; qu'ils demeurent compatibles avec l'option urbanistique que la règle entend protéger ».

Le nombre d'écarts aux prescriptions d'un instrument à valeur indicative n'est pas de nature, à lui seul, à établir que les objectifs de ce dernier sont méconnus. La partie requérante ne démontre pas, par les considérations générales exposées dans sa requête, que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant que ces écarts sont mineurs.

L'article D.IV.5 du CoDT n'impose pas à l'autorité de prévoir une motivation spécifique des raisons pour lesquelles elle admet cumulativement divers écarts au GCU, pour autant que la motivation de sa décision fasse ressortir à suffisance le respect des deux conditions qui y sont énoncées pour chacun de ces écarts. La partie requérante ne critiquant pas la motivation de l'acte attaqué sous ce dernier aspect, le grief pris de l'inadéquation de la motivation au regard de la disposition précitée n'est pas fondé.

Par ailleurs, la motivation de l'acte attaqué selon laquelle les écarts admis sont « mineurs et justifiés » n'est pas stéréotypée dès lors qu'elle doit se comprendre au regard de ce que l'autorité expose dans les considérants préalables de celui-ci, non critiqués. Enfin, la partie requérante n'identifie pas dans sa requête en quoi cette motivation est erronée et procède d'une erreur manifeste d'appréciation, de sorte que cette critique n'est pas recevable.

La première branche du deuxième moyen n'est pas fondée.

VI.2.3. Sur la seconde branche

33. Il ne ressort ni du dossier administratif ni de l'acte attaqué que l'appréciation du bon aménagement des lieux opérée par l'autorité délivrante s'est effectuée en prenant en considération une construction future et hypothétique projetée.

Si, tenant compte de la demande de permis qui justifie certains écarts sur cette base, la fonctionnaire déléguée le fait valoir dans son avis défavorable du 27 décembre 2021, l'auteur de l'acte attaqué ne fait clairement pas sienne cette appréciation en exposant que « le recul du projet est justifié, non pas par l'éventuel projet qui se construira sur la parcelle de droite, mais par la présence de la route régionale et la nécessité de créer des emplacements de stationnement sur la parcelle et une zone de manœuvre ». Sa décision ne fait pas ressortir par ailleurs que l'admissibilité des écarts au GCU est justifiée au regard du projet voisin en cours d'instruction.

Le grief manque en fait et, partant, n'est pas fondé.

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

34.2. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

« Considérant que par un courrier du 27 décembre 2021, la Fonctionnaire déléguée émet l'avis suivant :

" […]

Considérant les risques de nuisances pour la zone de cour et jardin voisine, encore accentués par la présence de la zone de parcage faisant face à la parcelle directement concernée (faisceaux lumineux et nuisances sonores) ;

Considérant que cette implantation est justifiée uniquement par rapport à la construction future d'un immeuble développée dans le cadre d'un permis en cours ;

Considérant dès lors qu'il est prématuré de se positionner sur la présente demande dans la mesure où rien n'indique que le projet voisin aboutirait de façon favorable ; qu'au contraire, statuer favorablement sur la présente demande induit que l'implantation du futur immeuble est déjà acquise alors que l'instruction est toujours en cours ;

Pour les motifs précités

Émet un avis défavorable au projet présenté".

[…]

Considérant que le Collège souhaite s'écarter de l'avis de la Fonctionnaire déléguée pour les motifs suivants :

- que le recul du projet est justifié, non pas par l'éventuel projet qui se construira sur la parcelle de droite, mais par la présence de la route régionale et la nécessité de créer des emplacements de stationnement sur la parcelle et une zone de manœuvre ;
- qu'implanter le bâtiment à l'alignement ne répondrait pas à un bon aménagement des lieux ;
- que par ailleurs, les propriétaires de l'habitation située à gauche du projet garent déjà leur véhicule sur la parcelle, ce qui indique que créer du stationnement est indispensable ;
- que les éventuelles nuisances dues au phare peuvent être supprimées via la plantation d'une haie ».

35.1. Le Conseil d'État 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.

35.2. En l'espèce, le grief exposé quant à la création des emplacements de stationnement sans prévoir un recul suffisant relève de l'appréciation en pure opportunité de l'autorité délivrante. La partie requérante tente en réalité de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité, sans démontrer que celle-ci a versé dans l'arbitraire.

Le grief n'est pas fondé.

36.1. L'obligation de motiver instaurée par la loi du 29 juillet 1991 précitée doit s'entendre de manière raisonnable et n'implique pas l'obligation d'indiquer les motifs des motifs, l'autorité n'étant pas tenue d'exposer les raisons qui l'ont amenée à privilégier les motifs qui fondent son acte.

36.2. En l'espèce, le grief critiquant le caractère stéréotypé du motif de l'acte attaqué selon lequel une implantation de l'immeuble à l'alignement ne répond pas au bon aménagement des lieux revient à exiger de son auteur d'exposer les motifs de ses motifs, ce qui ne se peut.

Le grief n'est pas fondé.

37. Pour le surplus, la partie requérante demeure en défaut de démontrer toute erreur de fait et toute erreur manifeste d'appréciation quant aux motifs qui précèdent. Elle se limite à opposer sa propre appréciation à celle de l'autorité délivrante et à inviter le Conseil d'État à s'ériger en arbitre de ces appréciations, ce qui ne se peut.

38. La seconde branche du deuxième moyen n'est pas fondée.

39. Le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

40. La partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles D.IV.53, alinéas 1er et 2, et D.VIII.6, alinéa 5, du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des prescriptions 22.1 et suivantes du livre 1er du GCU de La Hulpe, des principes généraux de bonne administration – notamment du devoir de diligence et de minutie – et du bon aménagement du territoire, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

41. Elle estime que les conditions du permis attaqué sont irrégulières.

Elle avance que la voirie régionale ne peut être modifiée du seul accord de la partie adverse, mais doit faire l'objet d'un accord de la Région wallonne et d'une décision du fonctionnaire délégué quant à la délivrance du permis pour la suppression d'un espace de stationnement en voirie et l'élargissement du trottoir sur toute la largeur de la parcelle.

Elle en déduit que la mise en œuvre des conditions du permis qu'elle identifie est incertaine puisqu'elle dépend de l'accord d'une autre autorité. Elle conclut que ces conditions ne sont pas conformes à l'article D.IV.53, alinéas 1er et 2, du CoDT.

VII.2. Examen

42. L'article D.IV.53 du CoDT, dans sa version alors applicable, dispose 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.

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 ressort des termes de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité. Par ailleurs, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi 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 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.

43. En l'espèce, l'acte attaqué est assorti notamment des conditions suivantes, critiquées par la partie requérante :

« - De respecter les avis de la cellule Giser du 28/10/2021, du SPW – DGO1 du 21/10/2021, de la Province du 29/10/2021 et du DNF du 8/10/2021.

- En ce qui concerne l'accès à la parcelle : de le décaler vers la droite de la parcelle, à 1 m de l'angle avant droit de cette dernière, et d'en limiter la largeur afin de pouvoir conserver un emplacement de stationnement public du côté gauche de celui-ci.

[…]

- D'élargir le trottoir sur toute la largeur de la parcelle, aux frais du demandeur et avec les mêmes matériaux et teinte que le trottoir existant, dans la zone comprise entre le trottoir existant et la limite de propriété ».

Il ressort du premier moyen que la partie requérante ne démontre pas que le projet litigieux emporte une modification de la voirie régionale concernée.

Il s'ensuit que le grief selon lequel l'acte attaqué est assorti de conditions dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité s'appuie sur une prémisse non établie.

Partant, le troisième moyen n’est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation et le mémoire en réplique

44. Le quatrième moyen est pris de la violation des articles D.IV.31, D.IV.35, D.VIII.6 et R.IV.35-1 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration – notamment du devoir de minutie et d’information, de diligence et de prudence – et de l’effet utile de l’annonce de projet.

45. La partie requérante soutient que l’instruction de la demande a été lacunaire, en divisant son moyen en trois branches.

46. Dans une première branche, par un premier grief, elle reproche à l’auteur de l’acte attaqué de s’être fondé sur l’avis unanimement favorable du 21 octobre 2021 de la CCATM, qu’elle considère irrégulier dès lors qu’en violation du principe du contradictoire, il est antérieur à la fin de l’annonce de projet.

Par un second grief, elle soutient que cet avis est dénué de pertinence, faisant valoir que la lecture de la « teneur des débats qui ont précédé l’adoption » de cet avis montre que c’est le projet PIB qui était au centre des débats et non le projet litigieux.

47. Dans une deuxième branche, elle considère que le projet autorisant la suppression d’un espace de stationnement et imposant l’agrandissement d’une partie de trottoir sur la voirie régionale, l’avis du service incendie devait, en vertu des articles D.IV.35 et R.IV.35-1 du CoDT, être sollicité.

48. Dans une troisième branche, elle constate qu’alors que l’autorité avait estimé nécessaire d’organiser une réunion de projet en présence des représentants de la demanderesse de permis, de l’échevin de l’urbanisme et des réclamants, cette réunion n’a pas pu se tenir et n’a pas été reprogrammée. Elle y voit un revirement de position qui n’a pas fait l’objet d’une motivation adéquate.

Elle écrit que si l’auteur de l’acte attaqué s’appuie sur une réunion qui aurait eu lieu entre la demanderesse de permis et les réclamants, il ne se fonde que sur des informations qui lui ont été transmises par D.C. Elle fait valoir que l’usage

du conditionnel laisse entendre que l'autorité n'est pas entièrement convaincue qu'une telle réunion a été organisée. Elle souligne que si l'autorité a estimé utile l'organisation d'une telle réunion, c'est afin de trouver une solution au litige qui oppose ces personnes. Elle aperçoit donc mal comment une réunion au terme de laquelle aucune solution n'a été trouvée permet de considérer qu'une réunion, en présence de l'échevin cette fois, n'est plus d'aucune utilité.

B. Le dernier mémoire

49. Sur la première branche, elle relève que la fonctionnaire déléguée a aussi constaté qu'on ne peut avoir égard à la situation pouvant résulter d'une demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction pour évaluer la pertinence d'un projet relatif à un autre terrain ou pour justifier un changement d'alignement, une construction en retrait de volumes et l'utilisation de matériaux dérogatoires.

Sur la question du moment où la CCATM doit rendre son avis et les conséquences en résultant, elle fait valoir que si l'avis est rendu avant le déroulement de l'enquête publique, cet avis fait partie du dossier administratif et doit figurer au dossier mis à la disposition du public. Elle ajoute que si l'avis de la CCATM est donné après l'enquête, les réclamations font partie du dossier et doivent être communiquées à la CCATM. Elle soutient que ces principes n'ont pas été respectés.

50. Sur la troisième branche, elle s'étonne qu'alors que l'acte attaqué réserve de longs développements sur la préservation du voisinage, son auteur a subitement considéré, non pas que pareille réunion n'était pas nécessaire ou utile, mais qu'elle « n'avait pas eu lieu » alors qu'elle ne l'a, tout simplement, pas organisée. Elle soutient qu'une tel revirement d'attitude devait être motivé.

VIII.2. Examen

VIII.2.1. Sur la première branche

51.1. Selon les termes de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

51.2. L'article D.VIII.6, alinéas 1er, 5 et 6, du CoDT, dispose comme il suit :

« L'annonce de projet s'effectue par l'apposition d'un avis indiquant qu'une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 a été introduite. L'avis est affiché par le demandeur sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, le lendemain de la réception de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 et pour une durée de trois semaines. Dans le même délai et pour la même durée, l'administration communale affiche l'avis aux endroits habituels d'affichage. Elle peut le publier sur son site Internet.

[…]

Le dossier soumis à annonce de projet peut être consulté gratuitement à l'administration communale, aux heures d'ouverture des bureaux, et aux conditions visées aux articles D.VIII.15 et D.VIII.16. Toute personne peut obtenir des explications relatives au projet auprès de la personne désignée à cette fin.

Les réclamations et observations sont adressées au collège communal pendant la période de quinze jours déterminée dans l'avis. L'affichage est réalisé au plus tard cinq jours avant la période durant laquelle les réclamations et observations peuvent être envoyées au collège communal ».

L'article D.VIII.15, § 1er, du CoDT, dont question à l'article D.VIII.6, alinéa 5, précité, prévoit ce qui suit :

« Sans préjudice de l'article D.VIII.16, le dossier soumis à enquête publique comprend le projet de plan, périmètre, schéma, ou guide, ou la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2.

Le dossier comporte le cas échéant :

1° la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

2° le rapport sur les incidences environnementales ;

3° le complément à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

4° la copie des observations et suggestions émises dans le cadre de la réunion d'information ainsi que le procès-verbal visé à l'article D.VIII.5 ;

5° la copie des avis, observations, suggestions et décisions émis en application de la réglementation applicable. Ces avis, observations, suggestions et décisions
sont, dès leur réception par l'autorité compétente, insérés par celle-ci dans le dossier soumis à enquête publique ou transmis à la ou les communes sur le territoire de laquelle ou desquelles l'enquête publique est organisée afin d'être insérés dans le dossier soumis à enquête publique ».

Il résulte de ces dispositions que, pendant la durée de l'annonce de projet, le dossier complet, tel que décrit à l'article D.VIII.15, § 1er, précité, doit être mis à la disposition du public. Le 5° de cette disposition prévoit que la copie des avis, observations, suggestions et décisions sont, « dès leur réception » par l'autorité

compétente, insérés par celle-ci dans le dossier soumis à enquête publique. Il s'ensuit que ce dossier doit être complété au cours de la procédure d'annonce de projet, dès qu'un telle pièce est réceptionnée par l'autorité compétente.

L'annonce de projet a un double but, à savoir l'information du public et la prise de connaissance, par les autorités, des réactions du public (*Doc. parl*., Parl. wall., 2015-2016, n° 307/1, p. 50).

51.3. En l'espèce, le projet a fait l'objet d'une annonce de projet du 20 octobre au 5 novembre 2021.

À supposer que l'avis favorable du 21 octobre 2021 de la CCATM ait été transmis au collège communal alors que l'annonce de projet était encore en cours, la partie requérante ne tire de cette éventuelle irrégularité qu'une seule conséquence, s'agissant de critiquer le fait que la CCATM a surtout pris en compte, pour émettre son avis, le projet PIB et non le projet litigieux. Or, sur ce grief précis, il ressort du point 33 que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas forgé sa propre conception du bon aménagement des lieux quant au projet litigieux au regard du projet voisin en cours d'instruction. Il s'ensuit qu'il n'est pas établi que l'irrégularité commise lors de l'annonce de projet a pu avoir une influence sur le sens de la décision prise. En outre, dès lors que la partie requérante a pu déposer une réclamation lors de l'annonce de projet et qu'il n'est pas établi que l'absence dans cette réclamation d'une argumentation concernant la prise en compte du projet PIB par la CCATM a pu avoir une incidence sur le sens de la décision intervenue, il ne peut non plus être considéré qu'elle a été privée d'une garantie. Il s'ensuit que la partie requérante n'a pas intérêt au grief, au sens de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Le premier grief de la première branche du quatrième moyen n'est pas recevable.

52. Il résulte de ce qui précède que le second grief de la première branche du quatrième moyen n'est pas fondé.

53. La première branche du quatrième moyen est rejetée.

VIII.2.2. Sur la deuxième branche

54. Il ressort de l'examen de la troisième branche du premier moyen (points 23 à 25) que la deuxième branche du quatrième moyen, qui expose une même critique, n'est pas fondée.

VIII.2.3. Sur la troisième branche

55. L'annonce de projet a suscité le dépôt d'une seule réclamation du 4 novembre 2021, introduite notamment par la partie requérante.

L'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant qu'en séance du 12/1/2022, le Collège a décidé :

- […]
- d'organiser une réunion sur place en présence des réclamants et des demandeurs ;

[…]

Considérant que la réunion en présence des réclamants et des demandeurs initialement prévue le 21/1/2022 n'a jamais eu lieu ;

[…]

Considérant que le demandeur aurait rencontré ses voisins ; qu'il indique par un mail du 3/2/2022 que Monsieur et Madame [P.] souhaitent lui acheter une partie (34,4 m²) de sa parcelle, que l'indivision n'y est pas favorable car elle considère que c'est une moins-value ; qu'il demande quel est l'avis du Collège ;

Considérant qu'il y a lieu d'émettre un avis défavorable quant à la division proposée :

- La suppression de 2 places de parking public ;
- La sortie en marche arrière difficile le long de cette voirie régionale, dans un tournant et avec une visibilité réduite vu le bâti existant ;
- La présence d'un poteau électrique qu'il faudra déplacer ;

Considérant qu'une des solutions pourrait être d'ajouter une place de stationnement aux deux places projetées dans la zone de recul (en reculant ces dernières vers le bâtiment projeté) et de permettre à Monsieur et Madame [P.] de s'y garer ; que cette place pourrait être séparée des autres par une haie ; que le jardin de la propriété [P.] pourrait être accessible si nécessaire via un petit portillon ;

Considérant que par ailleurs, figure sur les plans une bande non définie entre le trottoir et le projet ; qu'il convient d'apporter des précisions à son sujet (matériaux, teinte, prise en charge,…) ;

Considérant qu'en séance du 09/02/2022, le Collège a décidé :

- d'émettre un avis défavorable de principe quant à la division proposée.
- de proposer au demandeur d'ajouter une place de stationnement aux deux places projetées dans la zone de recul (en reculant ces dernières vers le bâtiment projeté) et de permettre à Monsieur et Madame [P.] de s'y garer. Cette place pourrait être séparée des autres par une haie et le jardin de la propriété [P.] accessible si nécessaire via un petit portillon.
- de demander des précisions quant à la zone non définie entre le trottoir et la propriété du demandeur (matériaux, teinte, prise en charge,…) ;

Considérant que le 10/2/2022, la décision du Collège est transmise à Monsieur [D.C.] ;

Considérant que par un mail du 15/2/2022, Monsieur [D.C.] répond qu'il souhaite que le Collège se prononce sur sa demande de permis telle qu'introduite et qu'ensuite, il pourra, le cas échéant, analyser avec Monsieur et Madame [P.] la solution imaginée ;

Considérant que par un mail du 15/2/2022, l'Echevin de l'urbanisme répond entre autres :

- Que la position du Collège semble claire sur ce point.
- Qu'il ne s'agit pas de favoriser monsieur [P.]. Il s'agit de compenser la perte de deux emplacements de stationnement liés à l'urbanisation de la parcelle.
- Qu'il semble dès lors légitime de vouloir minimiser l'impact pour les autres riverains.
- Que la rue comporte peu d'emplacements.
- Que la même demande a été adressée aux propriétaires de la parcelle voisine.
- Que Monsieur [D.C.] est libre de proposer toute alternative de stationnement viable en compensation des places perdues ;

Considérant que par un mail du 16/2/2022, Monsieur [D.C.] demande des explications pour bien comprendre quel serait le futur statut à donner à cet emplacement ;

Considérant qu'aucune solution concrète n'est proposée par le demandeur pour compenser la perte d'emplacements publics de stationnement étant donné le projet ;

Considérant qu'il y a lieu :

- En ce qui concerne l'accès la parcelle : de le décaler vers la droite de la parcelle, à 1 m de l'angle avant droit de cette dernière, et d'en limiter la largeur afin de pouvoir conserver un emplacement de stationnement public du côté gauche de celui-ci ;
- En ce qui concerne la zone de recul :
- De décaler vers la droite en conséquence du point précité, la zone de manœuvre et les emplacements de stationnement.
- D'ajouter un emplacement de stationnement (2,5 m x 5 m) dans la continuité des deux places proposées de sorte que la parcelle en compte trois.
- De verduriser la zone agrandie entre les emplacements de stationnement et la limite latérale gauche.
- De planter, en plus des arbres, arbustes et haies proposées, une haie d'essences indigènes sur toute la profondeur de la zone de recul au droit de la limite parcellaire latérale droite ».

Il ressort des motifs de l'acte attaqué que bien que le collège communal n'a finalement pas organisé une réunion sur place en présence des réclamants et de la demanderesse de permis, il a tenu compte des contacts intervenus entre ceux-ci

pour émettre un avis défavorable de principe quant à la division proposée, pour proposer à la demanderesse des changements au projet concernant les emplacements de stationnement et, finalement, faute pour celle-ci d'avoir proposé une compensation à la perte d'emplacements de stationnement publics, pour autoriser le projet moyennant des modifications quant à ce. Une telle motivation est suffisante pour justifier le changement d'attitude intervenu.

La troisième branche n'est pas fondée.

56. Le quatrième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

IX. Indemnité de procédure

57. 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 est rejetée.

Article 2.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 18 mars 2025, par la XIII[e] chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Luc Donnay