

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n^o 263.274 du 13 mai 2025

A. 244.278/XIII-10.658

En cause :

1. **D. C.**,
2. **E. M.**,
ayant élu domicile chez
M^e David PAULET, avocat,
avenue Prince de Liège 91/9
5100 Jambes,

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 requérantes en intervention :

1. **J. F.**,
2. **A. F.**,
ayant élu domicile chez
M^e Lionel-Albert BAUM, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 février 2025 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 23 décembre 2024 par lequel le ministre du Territoire octroie, sous conditions, à J.F. un permis d'urbanisme ayant pour objet la rehausse d'un bâtiment afin d'y aménager deux logements supplémentaires, sur un bien sis chaussée de Louvain 417, à Namur et, d'autre part, l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une ordonnance du 10 mars 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 8 mai 2025.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, des lois 'sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973'.

Le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e David Paulet, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Benjamin Marchal, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Lionel-Albert Baum, avocat, comparaisant pour les parties requérantes en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur, 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

1. J.F. et A.F. se présentent comme respectivement usufruitier et nu-propriétaire d'un bien situé chaussée de Louvain, 417 à Namur (Bouge).

Ce terrain, sur lequel sont construits une habitation avec un commerce au rez-de-chaussée et un garage isolé sur le côté droit, se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Namur et en classe A (minimum 35 logements/ha) au schéma de développement communal (SDC) adopté par la ville de Namur le 19 juin 2012.

Il est également situé dans le périmètre d'un permis de lotir délivré le 27 janvier 1965 à la commission d'assistance publique de Namur, devenu permis d'urbanisation « CAP-74 » n° 20, dont il constitue les lots n^{os} 8 et 9. Les

prescriptions urbanistiques de ce permis d'urbanisation renvoient aux prescriptions du plan particulier d'aménagement (PPA) n° 8 de Bouge, approuvé par arrêté royal du 18 juin 1956, devenu plan communal d'aménagement (PCA) puis abrogé. Au sein de ce plan, le bien en cause est situé en zone résidentielle en ordre ouvert (article 2).

À l'arrière du bien, l'ilot comprend des maisons situées en contrebas le long de l'avenue du Parc, dont celle des requérants (n° 42).

2. Le 18 juillet 2023, la ville de Namur délivre à J.F. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de l'immeuble litigieux, plus particulièrement l'extension du commerce du rez-de-chaussée reportant à l'étage toutes les pièces de vie du logement trois chambres, la démolition de la véranda arrière du rez-de-chaussée et la construction d'une terrasse surélevée en façade arrière.

Ce permis, qui n'a fait l'objet d'aucun recours, n'a pas été mis en œuvre.

3. Le 25 janvier 2024, J.F. introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rehausse du bâtiment afin d'y aménager deux logements supplémentaires.

Selon les termes de l'acte attaqué, la demande porte sur les actes et travaux suivants :

- « - le retrait de la toiture existante ;
- la création d'un 2^{ème} étage à toiture plate ;
- la création de deux logements ;
- la démolition d'un volume annexe à usage de garage ;
- la construction d'un volume annexe en fond de parcelle à usage de rangement et local vélos ;
- l'aménagement d'un parking extérieur ».

4. Le 3 mai 2024, le dossier de demande est déclaré recevable et complet.

5. Du 20 mai au 3 juin 2024, une annonce de projet est organisée et suscite trois réclamations dont celle des requérants.

Les avis de divers services et instances sont sollicités. Les avis émis sont tous favorables ou favorables conditionnels à l'exception de celui défavorable du service technique du développement territorial (STDT) de la ville de Namur du 2 juillet 2024.

6. Le 31 juillet 2024, le collège communal de la ville de Namur refuse d’octroyer le permis d’urbanisme sollicité.

7. Le 13 septembre 2024, J.F. introduit un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

8. Le 6 novembre 2024, la commission d’avis sur les recours (CAR) auditionne les parties, la ville de Namur n’étant pas présente, et rend un avis favorable.

9. Le 29 novembre 2024, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) du service public de Wallonie (SPW) propose au ministre du Territoire d’octroyer le permis.

10. Le 23 décembre 2024, le ministre délivre, sous conditions, le permis d’urbanisme sollicité.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par J.F et A.F., en leur qualité de bénéficiaire de l’acte attaqué ou de titulaire de droits réels sur le bien concerné, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l’article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l’exécution d’une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l’affaire en annulation et l’existence d’au moins un moyen sérieux dont l’examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l’annulation de cette décision.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Un premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53, alinéa 1^{er}, du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du

permis d'urbanisation du 27 janvier 1965, de l'insuffisance et de l'inexactitude dans les motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant du respect de la première condition de l'article D.IV.5 du CoDT, les requérants soutiennent qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué relative aux écarts portant sur la toiture plate, le nouveau volume secondaire aérien et le volume annexe que la partie adverse n'a pas identifié l'ensemble des objectifs du permis d'urbanisation, ceux-ci ne se limitant pas, à leur estime, à la création de constructions résidentielles isolées et à la gestion qualitative du cadre du vie mais également à l'uniformisation architecturale des habitations construites dans le lotissement et à la préservation du caractère aéré et de l'intimité entre les habitations.

Ils ajoutent que, si la partie adverse identifie les écarts, elle n'expose pas les raisons pour lesquelles elle estime qu'ils sont admissibles au regard des objectifs du permis d'urbanisation en ce qui concerne la saillie sur front de bâtisse, la hauteur sous corniche et les matériaux ainsi que la hauteur sous plafond. Ils critiquent la justification de l'écart relatif au volume annexe prise de l'existence d'autres volumes annexes dans le lotissement sans toutefois s'être assuré que ceux-ci ont été autorisés. Ils soutiennent que le projet litigieux compromet manifestement les objectifs du permis d'urbanisation, dès lors qu'il ne s'harmonise pas avec les bâtiments environnants faisant partie du même lotissement et ne permet pas de préserver le caractère aéré du quartier et l'intimité des requérants.

S'agissant du respect de la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT, ils considèrent que la motivation est inadéquate et que l'acte attaqué n'a pas été précédé d'un examen des circonstances de l'espèce, la partie adverse s'étant, à leur estime, limitée à examiner les conséquences paysagères du projet du point de vue de la chaussée de Louvain mais non au regard de l'avenue du Parc située en contrebas.

Ils sont d'avis que la motivation traduit une erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'il est inexact d'affirmer que le quartier comprend de nombreuses toitures plates.

VI.2. Examen prima facie

1. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un permis d'urbanisation sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, dans sa version alors applicable, lequel est rédigé comme suit :

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

Aux termes de cette disposition, un permis peut notamment s'écarter d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation qui démontre, d'une part, que le projet ne compromet pas les objectifs de ce permis et, d'autre part, qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non. L'importance de cette motivation dépend de la nature et de l'ampleur de l'écart admis.

Concernant la première condition, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, guides ou permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée, sous la réserve des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

Toute prescription ou indication d'un schéma ou d'un guide ne constitue pas nécessairement un tel objectif. En effet, considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart alors que le législateur régional wallon n'accorde plus à ces documents qu'une valeur indicative.

Concernant la seconde condition qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », de « protection », de « gestion » et d'« aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage adoptée le 20 octobre 2000 à

Florence. L'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, la motivation sur ce point est requise à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet.

2. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle au caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation de l'auteur de cet acte et à l'importance de la décision prise.

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

L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

3. L'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT est libellé 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 ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de cette disposition rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée.

4. En l'espèce, quant au respect de la première condition de l'article D.IV.5 du CoDT, les motifs de l'acte attaqué sont notamment libellés comme suit :

« Considérant que la partie demanderesse a dûment motivé lesdits écarts tant à l'appui de sa demande que dans le cadre du présent recours ; qu'il y a lieu de se rallier à ces arguments ;

Considérant qu'en ce qui concerne la première condition précitée, le projet de transformation d'un immeuble de quatre façades et de création de logements supplémentaires ne compromet en rien l'objectif du permis d'urbanisation visant la création de constructions résidentielles isolées ».

L'autorité délivrante a ainsi identifié l'objectif du permis d'urbanisation visant la création de constructions résidentielles isolées et considéré que le projet de ne le compromet pas.

Par la suite, elle a également identifié, comme objectif principal du permis d'urbanisation, la gestion qualitative du cadre du vie lorsqu'elle énonce que « la volonté d'alléger la construction en limitant la volumétrie et en évitant une architecture complexe tout en préservant l'harmonie de l'ensemble de la bâtisse rencontre l'objectif principal de gestion qualitative du cadre de vie ». Cet objectif rejoint le bon aménagement des lieux, concept qui est à appréhender au-delà des seules parcelles appartenant au lotissement.

Par ailleurs, par le renvoi à la motivation des écarts telle que développée par le demandeur de permis sous le cadre 7 de l'annexe 4 du dossier de demande et dans son recours, à laquelle l'auteur de l'acte attaqué se rallie, celle-ci a également identifié les objectifs particuliers découlant de l'objectif principal de gestion qualitative du cadre de vie, telle que l'harmonisation et l'intégration des constructions dans leur contexte bâti, la préservation du caractère aéré et de l'intimité ainsi que la qualité de vie des logements des habitations construites dans le lotissement.

L'acte attaqué développe ensuite la justification de l'admissibilité des écarts au permis d'urbanisation.

4.1. Quant à l'écart au recul latéral, l'article 2.B du permis d'urbanisation relatif à l'implantation prévoit ce qui suit :

« [...] Toutes les façades latérales non mitoyennes sont à 2,50 mètres minimum de la ligne séparative des deux propriétés ».

Le projet ne respecte pas cette prescription pour le volume secondaire dans sa partie aérienne ni pour le volume annexe, situés respectivement à 2,05 mètres et à 2,38 mètres de la limite séparative mitoyenne gauche.

L'acte attaqué motive l'admissibilité de cet écart comme suit :

« Considérant que le projet ne respecte pas cet article pour le volume secondaire et le volume annexe ;

Considérant qu'il convient de relever que la demande de permis aurait pu ne pas comprendre ce volume annexe (box vélo et de rangement) car il aurait pu faire l'objet d'une procédure indépendante prévue par les articles R.IV.1-1.E et R.IV.1-1.T.2 du Code – exonérant son placement de permis – puisqu'il est d'une superficie inférieure ou égale à 40 m² et est implanté à 2 m des limites de

propriété ; qu'en outre, d'autres volumes accessoires et annexes existent dans le lotissement sans respecter la distance de 2,5 m y prévue ;

Considérant que ce volume vient remplacer un garage existant vétuste et disgracieux ; que ce nouveau volume dédié à la mobilité douce peut se permettre une implantation en arrière-zone qui libère de l'espace à l'avant pour une aire de stationnement dimensionnée à suffisance pour la résidence tout en ne négligeant pas l'aménagement paysager avec des zones végétalisées ; que les modifications de relief nécessaires à la réalisation de ce volume sont limitées au maximum ; que par sa volumétrie, son gabarit, son implantation, ses matériaux et son impact limité, il peut être considéré que ce volume contribue à la protection ou la gestion des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que pour le volume secondaire, celui-ci constitue un volume aérien, lequel repose sur des pieux qui doivent prendre appui contre les murs externes de l'ancienne construction (et non sur le mur de l'ancienne construction pour des questions de stabilité), d'où le léger débordement ; qu'il ne déborde que de quelques centimètres au regard de la limite imposée de 2,5 m ; que l'imposition de la limite de 2,5 m provient initialement de l'acte de lotissement des années 1960 et n'a été créée uniquement qu'entre les lots du lotissement ; qu'en l'espèce, la limite gauche du terrain est adjacente non pas à un lot mais bien à un sentier non carrossable (venelle) qui ne sert qu'aux piétons et aux vélos dont la mobilité n'est pas entravée par ce léger débordement aérien situé à plus de 6 m du sol du sentier ; que ce volume secondaire sera donc à plus de 6 m de la limite de la propriété voisine de gauche, puisque le débordement ne comprend que quelques centimètres et que le sentier est large de 4 m ; que malgré cet écart, ce volume ne saurait compromettre les objectifs d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenu dans le permis d'urbanisation vu sa faible ampleur et son intégration adéquate dans le contexte bâti ».

S'agissant du volume annexe, l'écart est notamment justifié par le fait que ce local vélos et de rangement pouvait bénéficier d'une dispense de permis d'urbanisme puisqu'il est d'une superficie inférieure ou égale à 40 m² et est implanté à 2 mètres des limites de propriété, que d'autres volumes accessoires et annexes existent dans le lotissement sans respecter la distance de 2,5 mètres et que l'écart est de faible ampleur (12 centimètres).

La motivation relative au volume secondaire aérien repose notamment sur la faible importance de l'écart (45 centimètres) et sur le fait que la façade latérale est située le long d'une venelle publique large de 4 mètres, et non le long d'une propriété bâtie, en manière telle que ce volume secondaire sera à plus de 6 mètres de la limite de la propriété voisine de gauche.

4.2. Quant à l'écart au gabarit des bâtisses et à la forme des toitures, le permis d'urbanisation prévoit en son article 2.C relatif au gabarit des bâtisses ce qui suit :

- « 1) en plan : les saillies de 0,90 mètre maximum sur le front de bâtisse obligatoire sont admises sur les 2/3 maximum de la largeur de façades.
- 2) en hauteur : la hauteur des bâtiments principaux est de 8 mètres maximum, mesure prise depuis le niveau moyen du sol au front de bâtisse, jusqu'au-dessus de la corniche. Les toitures sont à versants [...] ».

Le projet prévoit, pour le bâtiment principal, une terrasse au 2^{ème} étage en saillie d'environ 2 mètres de profondeur, une hauteur d'acrotère d'environ 9,51 mètres et une toiture plate.

L'acte attaqué motive l'admissibilité de ces écarts comme suit :

- « Considérant que l'intention d'organiser des saillies ressort de plusieurs sources, dont notamment :
- le souhait de proposer au logement du 2^{ème} niveau en façade un accès ouvert à l'extérieur ;
 - la volonté de présenter une architecture contemporaine qui souligne la hiérarchie entre volume d'origine existant et volume nouveau à bâtir ;
 - la nécessité d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs logements avec suffisamment d'espaces de vie et de luminosité ;

Considérant que la hauteur de faîte de la construction existante est de 9,28 m tandis que la hauteur d'acrotère de la construction nouvelle sera de 9,51 m ; que la différence de 23 cm est somme toute négligeable au regard de la construction existante ; que la nouvelle construction s'intègre dans son environnement direct puisque la hauteur d'acrotère de la nouvelle construction est inférieure à celle du faîte des bâtiments nouvellement construits en amont de la chaussée de Louvain, et est supérieure à celle du faîte des bâtiments existants en aval de la chaussée ; que la nouvelle hauteur d'acrotère respecte la pente existante de la chaussée de Louvain et de ses bâtiments ;

Considérant que la toiture plate constitue un écart plus important et vient en remplacement d'une toiture à 4 pans ; que ce choix résulte de [la volonté] de limiter la hauteur du bâtiment ; qu'elle s'intègre judicieusement dans son contexte qui comprend de nombreuses toitures plates, notamment la nouvelle construction située juste à côté également située dans le même lotissement (n° 425 chaussée de Louvain) ;

[...]

Considérant que le recours à une toiture plate est motivé par la volonté de limiter la volumétrie de l'extension tout en réalisant sa réhausse et d'éviter ainsi un bâtiment trop grand s'il était nanti d'une toiture à versant ; que cette option apporte de surcroît une touche d'architecture contemporaine qui permet de distinguer l'ancien bâtiment et sa réhausse ; que, par ailleurs, la volonté d'alléger la construction en limitant la volumétrie et en évitant une architecture complexe tout en préservant l'harmonie de l'ensemble de la bâtisse rencontre l'objectif principal de gestion qualitative du cadre de vie, duquel découle l'objectif particulier de l'indication susvisé ; qu'il y a également lieu de relever la présence de plusieurs volumes à toiture plate dans le bâti proche, pour les volumes principaux (n° 425 et 414) et/ou les volumes secondaires (n^{os} 384, 404, 410) ».

4.3. Quant à l'écart aux matériaux (nature et tonalité), le permis d'urbanisation prévoit en son article 2.D relatif aux matériaux et à leur tonalité ce qui suit :

- « [...] Le ton des façades est choisi dans la gamme des rouge, brun ou ocre. Les matériaux pierreux sont admis, de même que le chaulage et le crépi. Le ton des toitures est choisi dans la gamme des gris foncés ou des noirs (ardoises ou tuile

noir). Les souches de cheminée et autres parties dépassant les toitures ont la teinte des façades ou des toitures ».

Le projet prévoit un parement en bardage de type Trespa de ton blanc.

L'acte attaqué motive l'admissibilité de cet écart comme suit :

« Considérant [...] que l'utilisation d'un ton blanc en façade est d'ailleurs reprise dans l'environnement direct du bien, notamment au niveau des immeubles n° 425,427, 433 et 395, compris dans le lotissement du projet ;

Considérant que l'emploi d'un bardage Trespa de ton blanc ou de bardage bois ajouré de ton naturel pour les nouveaux volumes marque bien l'intention de souligner la hiérarchie entre volume d'origine existant et volume nouveau à bâtir ; que les différents matériaux de parement choisis présentent des textures et des tonalités qui s'harmonisent entre eux et avec ceux présents dans le contexte bâti ».

4.4. Quant à l'écart relatif à l'hygiène du bâtiment, le permis d'urbanisation prévoit en son article 2.E relatif à l'hygiène ce qui suit :

« La hauteur minimum sous plafond des pièces habitable est [...] de 2,60 mètres aux étages ».

Le projet prévoit une hauteur sous plafond d'environ 2,40 mètres et 2,50 mètres.

L'acte attaqué motive l'admissibilité de cet écart comme suit :

« Considérant que la différence de 20 cm est peu importante ; que celle-ci contribue à la compacité de la construction en vue d'optimiser ses performances énergétiques ; que la hauteur retenue reste suffisante et ne compromet en rien l'habitabilité des logements ».

4.5. Les motifs précités de l'admissibilité des écarts identifiés, qui reposent sur des éléments factuels exacts et non contestés, sont suffisants et adéquats au regard de la condition visée à l'article D.IV.5, 1°, du CoDT.

Il ressort de cette motivation de l'acte attaqué et de la motivation des écarts telle que développée par les demandeurs de permis au cadre 7 de l'annexe 4 du dossier de demande que la partie adverse a raisonnablement pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste, qu'ils étaient admissibles et ne compromettaient aucun des objectifs du permis d'urbanisation identifiés. Il n'est pas démontré qu'une telle appréciation repose sur des erreurs de fait.

En soutenant le contraire, les requérants tentent en réalité de substituer, en opportunité, leur propre appréciation à celle de l'autorité, ce qu'ils ne peuvent,

sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

5. Quant au respect de la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT, outre les motivations spécifiques à chaque écart précitées, l'acte attaqué contient les considérants généraux suivants :

« Considérant, d'une manière générale, que la transformation d'un bâtiment sans intérêt architectural particulier et l'aménagement de deux logements supplémentaires est opportune ; qu'il y a lieu de souligner que le projet est compatible avec les options d'aménagement de la classe A du schéma de développement communal ;

Considérant que le bien visé se situe en zone urbaine, le long d'une voirie structurante, à proximité de nombreuses activités polarisatrices (commerces, école, services,...) et bénéficie d'un accès aisé aux transports en commun ; que cette partie du territoire dans laquelle le projet prend place dispose d'un potentiel suffisant pour le développement socio-économique et pour améliorer son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants ; qu'il convient de relever que le projet se situe dans une zone présentant une concentration importante en logements ; que le schéma de développement communal y préconise une densité de minimum 45 logements / hectare ;

[...] ;

Considérant que les logements projetés présentent une qualité de confort indéniable et un cadre de vie agréable au vu de leur organisation interne performante, de la présence de sorties extérieures sous forme de terrasses, de l'accès à des caves privatives, des possibilités de parcage sur la parcelle ; que le programme de deux logements 2 d'un logement 3 chambres assure le maintien d'une offre de logements de grande taille dans le périmètre d'agglomération et de favoriser la mixité sociale pour la zone considérée, répondant en ce sens aux objectifs du schéma de développement communal ; que la fonction commerciale est conservée au rez-de-chaussée ; que le projet prévoit du rangement en suffisance (caves privatives et volume annexe pour vélos) ; que l'offre en parking satisfait aux besoins liés au commerce et aux logements ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les conditions de l'article D.IV.5 du Code sont rencontrées en l'espèce ; que les constructions et aménagements ont été réfléchis au niveau de leur conception d'ensemble et de leur intégration au contexte bâti et non bâti environnant sans engendrer d'impact majeur pour le voisinage ;

Considérant, par conséquent, que le permis d'urbanisme peut être octroyé sous réserve des conditions émises par le service incendie, le SPW MI et le SPW ARNE dans leurs avis susvisés ».

Les motifs précités ne se limitent pas à apprécier l'impact du projet en termes de paysage par rapport au rehaussement de l'immeuble en façade avant et du seul point de vue de la chaussée de Louvain, mais aborde également la question de l'incidence sur la zone arrière et au regard de l'avenue du Parc située en contrebas, l'autorité estimant que le projet s'intègre dans le tissu bâti existant, sans le limiter au périmètre du permis d'urbanisation.

Elle s'est en outre ralliée aux arguments du demandeur de permis tels que développés dans son recours, lequel fait partie du dossier administratif, et de l'avis favorable de la CAR qui a estimé que le projet était acceptable au regard du contexte et du cadre bâti.

La motivation de l'acte attaqué est suffisante au regard de la condition énoncée à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT. Pour le surplus, les requérants tentent en réalité de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, sans démontrer que celle-ci a versé dans l'arbitraire.

Prima facie, le premier moyen n'est pas sérieux.

VII. Second moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Un second moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit, d'une insuffisance et d'une inadéquation de la motivation de l'acte attaqué, de l'erreur manifeste d'appréciation, des principes de bonne administration relevant notamment un devoir de minutie et d'examen sérieux ainsi que de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, les requérants rappellent les points de leur réclamation en ces termes :

- « - Le projet comprend de trop nombreuses dérogations et s'inscrit en opposition avec l'harmonie du lotissement ;
- Le projet rompt avec l'harmonie architecturale des lieux et entraîne une défiguration et une dévalorisation du lotissement. Plusieurs photos sont produites pour appuyer cette observation ;
- L'annexe arrière engendre une modification du relief du sol importante créant une perte d'intimité et un risque de déstabilisation des terrains voisins avec l'afflux d'eaux pluviales non maîtrisées ;
- L'annexe arrière engendrera un impact négatif au vu de sa volumétrie ;
- La rehausse du bâtiment, atteignant 9,51 m, engendrera une perte d'ensoleillement sur la parcelle du requérant alors que celui-ci souhaite installer des panneaux solaires thermiques ;
- Les nouvelles baies engendreront des nouvelles vues plongeantes dans le jardin et pièces de vie du requérant ».

Ils soutiennent que la partie adverse n'a pas répondu à ces critiques ni à l'avis du STDT qui a confirmé que la profondeur du bâtiment était susceptible de porter ombrage aux parcelles voisines et d'entraîner une perte d'intimité.

Dans une seconde branche, ils estiment que la partie adverse n'a que partiellement répondu à l'avis du STDT, auquel s'est rallié le collège communal dans sa décision de refus, et n'a pas répondu aux points suivants :

- la profondeur trop importante du projet et ses conséquences (perte d'intimité, vues plongeantes) ;
- le rapport largeur/hauteur du projet mal proportionné ;
- la programmation trop ambitieuse au regard des possibilités qu'offre le terrain ;
- l'absence de justification de la construction de l'espace de rangement vu la modification du relief du sol, la superficie existante en caves et la nécessité de maintenir un jardin en pleine terre permettant de jouer un rôle tampon.

Ils insistent sur le fait que la partie adverse ne tient pas compte de l'implantation de l'annexe arrière qui supprimera quasiment la totalité de la zone de pleine terre existante sur la parcelle déjà fortement imperméabilisée.

VII.2. Examen prima facie

1. En principe, la motivation d'un permis d'urbanisme ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation.

Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique ou de l'annonce du 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.

Pour être adéquate, la motivation en la forme du permis doit permettre de comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande, que la consultation de l'instance soit obligatoire ou facultative.

2. En l'espèce, sur les deux branches réunies, la motivation de l'acte attaqué reprise dans l'examen du premier moyen permet de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles son auteur passe outre les griefs développés par les

requérants dans leur réclamation et s'écarte de l'avis négatif du STDT ainsi que les raisons pour lesquelles elle a estimé le projet acceptable.

La partie adverse a répondu globalement aux réclamations émises, lesquelles sont à mettre en rapport avec les écarts sollicités dont la justification est considérée comme suffisante et adéquate au terme de l'examen du premier moyen, auquel il est renvoyé.

Sur la critique des trop nombreuses dérogations, elle a identifié les écarts et les a adéquatement justifiés. Elle les a considérés acceptables et a conclu à l'intégration de l'ensemble dans le contexte.

Sur la critique de la rupture de l'harmonie du lotissement et sa dévalorisation, elle a considéré que le projet était bien intégré et acceptable, appréciation partagée par la CAR et la DJRC. La CAR relève d'ailleurs, sur ce point, une « incohérence de ce qui a été construit le long de la chaussée et dans le périmètre du permis d'urbanisation ».

Sur la critique relative à la modification du relief du sol engendrée par l'annexe arrière et ses conséquences en termes de perte d'intimité et risque de déstabilisation des terrains voisins avec l'afflux d'eaux pluviales non maîtrisées, elle a considéré que « les modifications de relief nécessaires à la réalisation de ce volume sont limitées au maximum » et que cette annexe est d'« impact limité ». Il est à relever, à cet égard, que la hauteur de cette annexe est de 3,10 mètres et, partant, ne s'écarte pas de l'article 4.B du permis d'urbanisation qui admet, en zone de cours et jardins, des constructions tant utilitaires que d'agrément, établies séparément des bâtisses d'habitations, d'une hauteur totale de 4 mètres maximum.

Sur la critique de l'absence de justification de cette annexe arrière, elle a considéré que ce nouveau volume « vient remplacer un garage existant vétuste et disgracieux », est « dédié à la mobilité douce », « peut se permettre une implantation en arrière-zone qui libère de l'espace à l'avant pour une aire de stationnement dimensionnée à suffisance pour la résidence tout en ne négligeant pas l'aménagement paysager avec des zones végétalisées » et que « par sa volumétrie, son gabarit, son implantation, ses matériaux et son impact limité, il peut être considéré que ce volume contribue à la protection ou la gestion des paysages bâtis ou non bâtis ».

Sur la rehausse du bâtiment principal et la perte d'ensoleillement, après avoir rappelé que « la hauteur de faite de la construction existante est de 9,28 m tandis que la hauteur d'acrotère de la construction nouvelle sera de 9,51 m », elle a

considéré que « la différence de 23 cm est somme toute négligeable au regard de la construction existante » et que « la nouvelle construction s'intègre dans son environnement direct » compte tenu de la hauteur d'acrotère des bâtiments situés à côté le long de la chaussée de Louvain et du respect de la pente existante de cette chaussée. Elle relève en outre que le choix de la toiture plate vise à limiter la hauteur du bâtiment et, partant, qu'elle permet son intégration judicieuse dans son contexte et rencontre l'objectif principal de gestion qualitative du cadre de vie.

Sur les nouvelles baies et les vues plongeantes, elle a considéré que le projet n'engendrait pas d'impact majeur pour le voisinage et a répondu sur le caractère acceptable des terrasses et du projet.

Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est adéquate et suffisante.

Pour le surplus, les requérants tentent en réalité de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, sans démontrer que celle-ci a versé dans l'arbitraire.

Prima facie, le second moyen n'est pas sérieux.

VIII. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 13 mai 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Laure Demez