

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.338 du 26 septembre 2025

A. 240.944/XIII-10.233

En cause :

N. N.,

ayant élu domicile chez
M^{es} Jacques SAMBON et
Erim ACIKGOZ, avocats,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

la commune de La Hulpe,

représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

Partie intervenante :

P. G.,

ayant élu domicile chez
M^{es} Emmanuel ANTOINE et
Gilles de HARENNE, avocats,
boulevard du Souverain 100
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 janvier 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 17 novembre 2023 par laquelle le collège communal de la commune de La Hulpe octroie, sous conditions, à P.G. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme n° 2005-025 délivré le 23 août 2005 et la construction de volumes secondaires et annexe sur un bien sis rue de Genval, 47 à La Hulpe.

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 mars 2024, P.G. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Virginie Rolin, 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 juin 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 septembre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Erim Acikgoz, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Juliette Vansnick, *loco* M^e Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gilles de Harenne, avocats comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, 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.

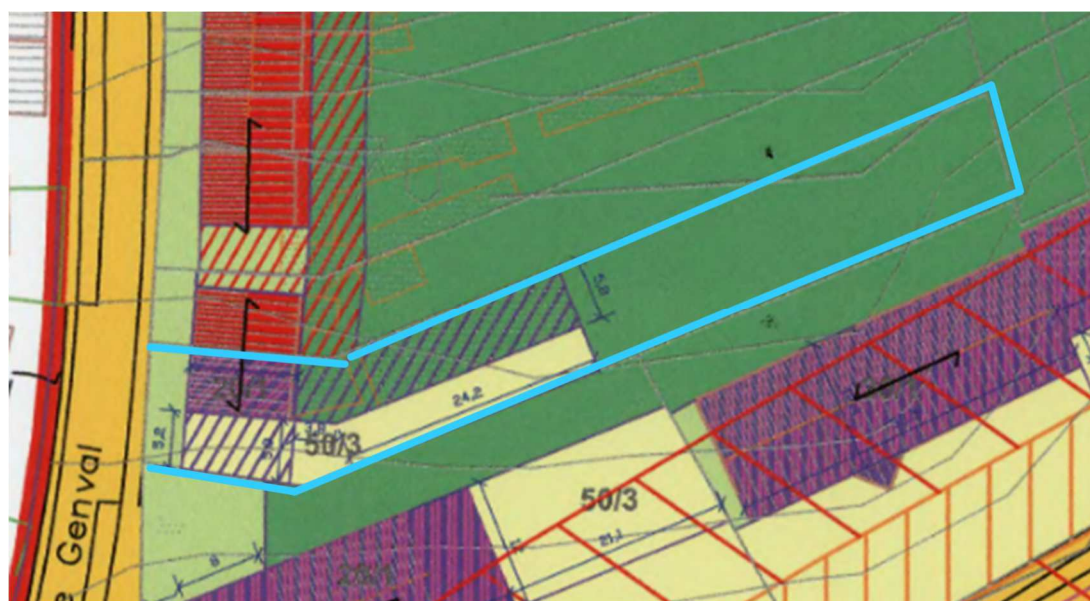
III. Faits utiles à l'examen de la cause

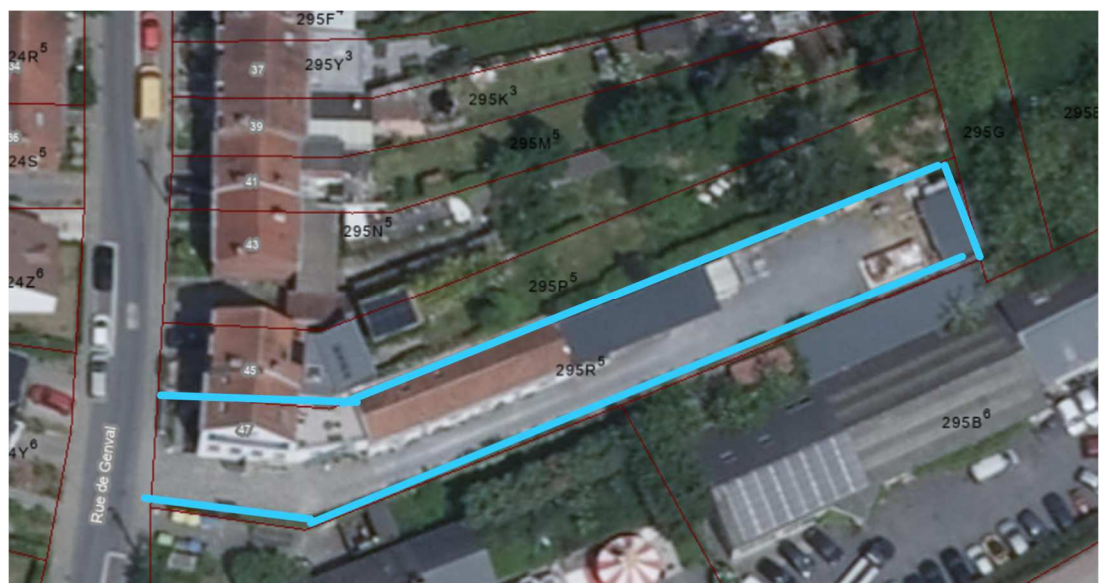
1. Le 24 janvier 2023, P.G. introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de La Hulpe ayant pour objet « la régularisation de modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme n° 2005-025 délivré le 23/8/2005 et la construction de volumes secondaires et annexe » sur un bien situé rue de Genval, 47 à La Hulpe, cadastré section B, n° 295R5.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodogne-Perwez, en « aire centrale » (aire I des aires différenciées urbanisées) au guide communal d'urbanisme (GCU) de La Hulpe, anciennement règlement communal d'urbanisme, ainsi qu'en « zone d'habitat du centre de la Hulpe et de la Gare » au schéma de développement communal (SDC) de La Hulpe, anciennement schéma de structure communal.

Au plan communal d'aménagement (PCA) dit « Soyer », approuvé par un arrêté ministériel du 23 août 2018 et devenu le schéma d'orientation local (SOL), il est situé :

- en zone d'activité économique (commerces, bureaux, services) avec, en surimpression, appartements autorisés aux étages au niveau du bâtiment principal ;
- en zone de cours et jardins avec, en surimpression, une zone de volume secondaire au niveau des deux premières annexes (sur une longueur de 28 mètres) ;
- en zone d'aire de circulation et de parcage au niveau du chemin d'accès longeant la parcelle (sur une longueur d'environ 38 mètres au départ de la rue) avec, en surimpression, une zone de volume secondaire (sur les dix premiers mètres) ;
- en zone de recul à l'avant du bâtiment principal ;
- en zone de cours et jardins pour le surplus (sur une longueur d'environ 40 mètres).





2. Précédemment à l'introduction de cette demande de permis, un permis d'urbanisme a été délivré le 8 août 1994 en vue de transformer l'habitation alors existante en logement et commerce. Les plans prévoient que le rez-de-chaussée du volume principal et du volume secondaire attenant seront affectés à une entrée et à des bureaux, que les premier et deuxième étages du volume principal seront affectés à du logement et que la toiture plate du volume secondaire attenant comportera une terrasse accessible depuis le premier étage du volume principal.

Un autre permis d'urbanisme n° 2005-025 a été délivré le 23 août 2005 en vue de transformer le volume annexe situé en intérieur d'îlot (lequel contenait deux garages) en espace de stockage par la modification de ses baies et de sa toiture (toiture à un pan en toiture à deux pans) et de construire un volume de liaison couvert d'un toit plat entre le volume secondaire situé à l'arrière du volume principal et le volume annexe transformé. Les plans mentionnent que le rez-de-chaussée du volume principal est affecté à un magasin et celui du volume secondaire attenant à un show-room.

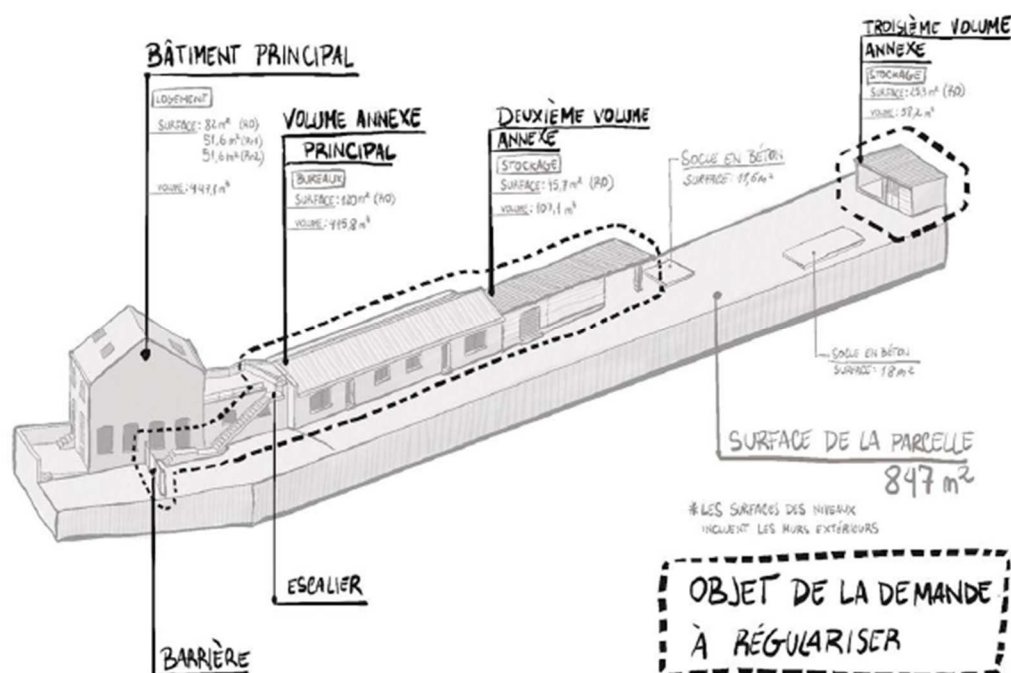
Il ressort du formulaire de la présente demande de permis introduite en 2023 et des plans produits à l'appui que les modifications suivantes ont été apportées au permis n° 2005-025 précité :

- le bâtiment principal et le volume secondaire attenant sont entièrement affectés au logement, en ce compris les pièces situées au rez-de-chaussée ;
- le volume annexe principal est affecté à des bureaux en lieu et place du stockage et comporte quatre bureaux, un vestiaire et un hall situé entre les bureaux et le logement, deux fenêtres de toit y étant percées et les baies modifiées.

Les nouvelles constructions et installations suivantes ont également été réalisées :

- la terrasse située sur la toiture plate du volume secondaire est rendue accessible depuis l'extérieur par un escalier métallique ;
- une barrière automatique en acier à double battant avec porte intégrée est installée, qui règle l'accès à la zone de circulation ;
- deux enseignes publicitaires sont fixées sur la partie supérieure de la façade latérale droite ;
- un deuxième volume annexe, d'une emprise au sol de 45,7 m², est construit accolé au volume annexe principal et est affecté en espace de stockage, avec un carport en prolongation de la toiture ;
- un troisième volume annexe, d'une emprise au sol de 25,3 m², est construit en fond de parcelle et est affecté en espace de stockage ;
- deux socles en béton sont implantés, le premier, mesurant 2,63 x 4,43 mètres, à côté du carport, en vue de supporter un container fermé contenant du matériel de construction, et le second, mesurant 6,0 x 3,0 mètres, devant le troisième volume annexe, en vue d'accueillir un container ouvert contenant des déchets de chantier ;
- les différents volumes sont reliés par une voie dégagée, de plus de quatre mètres de large, accessible depuis la barrière située à front de rue.

Le formulaire de demande de permis, tel que modifié, contient le schéma suivant :



3. Le 13 février 2023, un accusé de réception de dossier de demande incomplet est notifié et, le 12 juin 2023, des documents complémentaires sont déposés.

4. Le 30 juin 2023, un accusé de réception de dossier de demande complet est délivré.

5. Du 17 juillet au 4 septembre 2023, une annonce de projet est organisée. Elle donne lieu à une réclamation émanant de la requérante.

6. Différents avis sont sollicités et émis au premier échelon de la procédure administrative, parmi lesquels l'avis défavorable de la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) du 13 juillet 2023.

7. Le 6 octobre 2023, le collège communal de la commune de La Hulpe émet un avis favorable conditionnel et décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

8. Le 16 novembre 2023, le fonctionnaire délégué remet un avis défavorable.

9. Le 17 novembre 2023, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par P.G., bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité ratione personae

V.1. Thèses des parties

Dans sa requête en annulation, la requérante expose être propriétaire de l'immeuble directement attenant à celui concerné par le projet et y être domiciliée. Elle considère qu'en tant que voisine directe, elle dispose de l'intérêt suffisant pour contester le projet.

Dans sa requête, l'intervenant reproche à la requérante de ne pas spécifier de griefs personnels que le projet pourrait lui causer et de ne pas démontrer en quoi il pourrait impacter son cadre de vie.

Dans son mémoire en réplique, la requérante soutient que, compte tenu de sa qualité de propriétaire du bien voisin directement attenant à la parcelle concernée par le projet, elle établit suffisamment sa qualité de voisine immédiate et ne devait pas développer plus avant, dans sa requête, en quoi le projet est susceptible d'affecter négativement son cadre de vie. Elle ajoute que cet impact existe dès lors que l'acte attaqué permet l'extension en intérieur d'îlot d'une activité génératrice de nuisances quotidiennes. À l'appui, elle renvoie à sa réclamation et à l'avis du fonctionnaire délégué. Elle soutient encore que le projet induit une dégradation des vues dont elle dispose sur l'intérieur d'îlot.

V.2. Examen

1. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, 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 cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt

légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte 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. Les notions de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doivent s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. La qualité de voisin doit être appréciée non seulement en fonction d'une distance objectivement et abstraitement définie mais aussi en raison des circonstances propres à l'espèce. Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

La seule qualité de propriétaire de la parcelle voisine de celle qui fait l'objet d'un projet soumis à permis d'urbanisme suffit à justifier l'intérêt au recours contre ce permis.

2. En l'espèce, le permis d'urbanisme litigieux porte notamment sur la régularisation de constructions et installations implantées sur la parcelle n° 295R5 en zone de cours et jardins au SOL, à proximité de la limite de propriété, lesquelles consistent en des espaces de stockage, à un carport destiné à accueillir plusieurs voitures et en des zones bétonnées destinées à accueillir des containers. Il n'est pas contesté que la requérante est propriétaire et occupante de l'habitation voisine mitoyenne, sise sur la parcelle n° 295P5.

Partant, elle a la qualité de voisine immédiate du projet litigieux, ce qui suffit à fonder son intérêt au recours.

Le recours est recevable *ratione personae*.

VI. Premier moyen en sa seconde branche

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La requérante prend un premier moyen de la violation des articles D.I.1., D.II.24 et D.IV.53 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 plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et des principes de droit administratif ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle résume son moyen, qu'elle divise en deux branches, comme il suit :

- « Le site d'implantation est affecté en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979.
La zone d'habitat est affectée prioritairement à la résidence, certaines activités non résidentielles étant admissibles sous certaines conditions.
L'autorité compétente ne qualifie pas l'activité autorisée et ne justifie pas que celle-ci rentre dans les catégories des activités non résidentielles admissibles en zone d'habitat (première branche du moyen).
De surcroît, l'autorité compétente ne justifie pas que l'activité non résidentielle autorisée ne met pas en péril l'affectation résidentielle principale et qu'elle est compatible avec le voisinage (seconde branche du moyen) ».

S'agissant de la seconde branche, invoquée à titre subsidiaire, elle soutient que l'acte attaqué ne contient aucune motivation spécifique et concrète quant aux deux conditions prescrites à l'alinéa 2 de l'article D.II.24. du CoDT. Elle rappelle le contenu de sa réclamation, dans laquelle elle précisait les nuisances subies depuis plusieurs années, et reproche à l'acte attaqué de ne pas y répondre. Elle relève encore que l'activité prévue s'étend sur l'entièreté de l'intérieur d'îlot, situé notamment en zone d'habitat au plan de secteur et en zone de cours et jardins au SOL, que l'entièreté de la surface de la zone (+/- 600 m²) est ainsi artificialisée et dédiée à une activité non résidentielle et qu'au vu de cette caractéristique du projet, l'absence de mise en péril de la zone et la compatibilité avec le voisinage ne ressortent pas de l'évidence. Elle considère également que le fait que l'activité préexistait n'exonère pas l'autorité de devoir examiner la conformité de l'ensemble des nouveaux aménagements projetés ou à régulariser. Elle expose, à cet égard, que seuls le magasin/showroom et un espace de stockage sis dans les trois premiers volumes étaient initialement autorisés, que le projet a pour effet, notamment, d'augmenter de manière significative les espaces de stockage, d'autoriser la création de bureaux et de régulariser les espaces de cheminement. Elle déduit de ces éléments qu'au vu de sa nature induisant des nuisances considérables, de sa localisation en intérieur d'îlot dans une zone d'habitat et de sa configuration, le projet n'est pas compatible avec le voisinage. Elle ajoute qu'en toute hypothèse, l'acte attaqué ne comprend aucune motivation spécifique quant à l'absence de mise en péril de l'affectation résidentielle principale et quant à la compatibilité avec le voisinage.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse résume sa position comme il suit :

« Les éléments du dossier de demande de permis ont permis à la partie adverse de statuer en parfaite connaissance de cause, notamment en ce qui concerne l'activité exercée dans le bien ; rappelant que cette activité avait déjà été autorisée par deux permis délivrés précédemment.
De plus, l'acte attaqué contient une motivation adéquate et suffisante, qui permet de vérifier le respect des conditions définies par l'article D.II.24 du CoDT ».

Dans les développements de sa réponse, elle précise, en préambule, qu'une entreprise de construction est établie depuis de nombreuses années dans le bâtiment concerné. Elle rappelle qu'avant l'acte attaqué, le bien a fait l'objet de deux permis d'urbanisme, délivrés les 8 août 1994 et 23 août 2005, qui avaient pour objet de créer des espaces dédiés à l'entreprise de construction et à la vente, soit des activités non résidentielles.

Elle énonce les actes et travaux régularisés et autorisés par l'acte attaqué et indique que ceux-ci n'impliquent pas, à son estime, l'implantation d'une nouvelle activité non résidentielle par rapport à celles déjà autorisées, à savoir du logement aux étages et une activité commerciale (avec surfaces de vente et de stockage) au rez-de-chaussée. Elle estime également qu'ils n'impliquent pas un changement de destination soumis à permis en vertu des articles D.IV.4, alinéa 1^{er}, 7°, et R.IV.4-1 du CoDT. Elle précise que les espaces dédiés au stockage seront réduits par rapport à la situation de droit, en passant d'une surface de 120 m² à une surface de 71 m², et que les bureaux autorisés par le permis de 1994 dans le volume principal et le premier volume secondaire seront déplacés dans le deuxième volume secondaire. Elle ajoute que les nouveaux volumes construits et régularisés par l'acte attaqué sont d'ampleur limitée, s'agissant, d'une part, d'un volume annexe d'une surface de 45,7 m², prolongé d'un carport et d'un socle en béton et, d'autre part, d'un volume annexe, en fond de parcelle, d'une surface de 25,3 m², précédé d'un socle en béton.

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué a statué en connaissance de cause à propos des activités exercées dans le bien et de leur compatibilité avec la zone d'habitat, la demande de permis étant suffisamment précise et détaillée à cet égard. Elle considère que la motivation de l'acte attaqué le confirme. Elle estime également qu'il ressort de cette motivation et du dossier de demande de permis que l'auteur de l'acte attaqué a analysé le projet en tenant compte des conditions définies par l'article D.II.24 du CoDT et a pu considérer qu'il ne porte pas atteinte à la destination principale de la zone d'habitat dès lors qu'il a tenu compte de la situation particulière de la parcelle sur laquelle le projet s'implante et qu'il mentionne que celui-ci ne met pas en péril l'intérieur d'îlot qui conserve son caractère vert et aéré et que la densité est acceptable vu la situation du bien à proximité du centre de la commune. Elle soutient qu'il a également analysé la compatibilité du projet avec le cadre bâti et cite des extraits de la motivation de la décision attaquée. À son estime, celle-ci est d'autant

plus adéquate qu'elle est proportionnée à l'ampleur relative de l'objet de la demande de permis. Enfin, elle relève que la terrasse est destinée uniquement aux occupants du logement situé à l'étage du bien, de telle sorte que son affectation est conforme à l'article D.II.24 du CoDT et ajoute qu'en toute hypothèse, cette terrasse a déjà été autorisée par le permis de 1994.

C. La requête en intervention

La partie intervenante résume comme suit son argumentation :

« La partie intervenante estime que le premier moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des principes de droit administratif.
Par ailleurs, la partie intervenante démontre que la partie adverse avait connaissance des actes et travaux autorisés par l'acte attaqué et qu'elle a statué en parfaite connaissance de cause. La partie adverse relève en effet clairement tous les actes et travaux pour lesquels un permis d'urbanisme a été sollicité.
La partie requérante [*lire* : intervenante] précise ensuite qu'il peut être relevé qu'à la lecture de l'acte attaqué, le projet ne compromet pas la destination principale de la zone et est compatible avec le voisinage ; que le projet répond ainsi aux deux conditions cumulatives distinctes de l'article D.II.24 du CoDT.
Enfin, la partie intervenante démontre que la motivation de l'acte attaqué est claire, précise, suffisante et adéquate et que la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans ses développements, quant à la recevabilité du moyen, elle relève que l'invocation globale et indéterminée de la violation des principes de droit administratif, sans autre précision, ne permet pas un examen approprié du moyen. Elle soutient par ailleurs que la requérante ne démontre pas en quoi l'article D.IV.53 du CoDT a été violé.

Quant au fond, sur la seconde branche, elle expose que, s'il devait être constaté que le projet remplit une fonction non-résidentielle, il y a lieu de reconnaître que les conditions prévues à l'article D.II.24 du CoDT sont remplies.

Sur la première condition, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi la partie adverse a estimé que le projet ne remet pas en cause la destination principale de la zone d'habitat. Elle relève, à cet égard, que l'acte attaqué précise que le projet est situé à proximité de l'avenue Soyer et du square Marie Pouli et des différentes affectations qui y sont implantées, que l'activité professionnelle du demandeur implique l'utilisation des volumes autorisés, des zones de circulation et des zones de stockage, que ceux-ci ne pourront en aucun cas être transformés en logement, que l'intérieur d'îlot n'est pas mis en péril et conserve son caractère vert et aéré et que la densité est acceptable vu la situation du bien à proximité du centre de la commune. Elle en déduit que l'autorité compétente a reconnu que l'activité professionnelle du demandeur nécessite l'utilisation des volumes autorisés

spécifiques et que cette reconnaissance démontre une compréhension approfondie de la nature de l'activité professionnelle en question et de ses besoins spatiaux. Elle ajoute que, loin de constituer une entrave à la vocation résidentielle de la zone, ces espaces annexes et secondaires ont été jugés compatibles avec la fonction résidentielle de la zone d'habitat et renvoie au formulaire de demande de permis. Elle expose que l'analyse de l'autorité met en lumière que l'intégrité de l'intérieur de l'îlot n'est pas compromise et que la question de la densité a été soigneusement examinée et considérée comme acceptable, cette acceptabilité témoignant, à son estime, d'une appréciation équilibrée des enjeux urbanistiques et de la capacité de la zone à accueillir le projet sans dénaturer son essence résidentielle.

Sur la seconde condition, elle cite le résumé de la réclamation de la requérante contenu dans l'acte attaqué et soutient que ce dernier est assorti d'une motivation suffisante, précise, claire et adéquate quant à sa compatibilité avec le voisinage, laquelle permet aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce, et que ses motifs rencontrent les réclamations de la requérante. Après avoir cité plusieurs extraits de la motivation, elle soutient que celle-ci « ne se limite pas à une explication superficielle ou partielle des motifs de la décision », que chacun de ses éléments « est traité avec une précision méticuleuse, garantissant que les justifications fournies sont non seulement pertinentes, mais aussi rigoureusement alignées sur les aspects spécifiques du cas en question » et qu'elle « ne se contente pas de répondre aux exigences formelles, mais s'attache également à traiter spécifiquement les enjeux et les préoccupations soulevés dans le contexte particulier du projet ».

D. Le mémoire en réplique

La requérante réplique que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas correctement appréhendé la destination des espaces régularisés en n'identifiant pas expressément la destination de chacun des actes et travaux autorisés. Elle soutient que l'argumentaire des parties adverse et intervenante est lui-même ambigu en ce qu'il n'identifie pas non plus la destination des lieux, mais invoque de manière disparate le caractère accessoire des espaces régularisés aux deux affectations précédemment autorisées, à savoir le logement et le commerce.

Sur la seconde branche, elle relève, d'une part, que l'auteur de l'acte attaqué ne précisant pas la nature des activités autorisées, il ne peut procéder à l'examen de la compatibilité de ces activités avec la zone et le voisinage et, d'autre part, que les motifs exprimés par l'autorité quant à l'absence d'incidences du projet ne sont pas conformes à l'examen requis par l'article D.II.24 du CoDT dès lors qu'ils concernent la compatibilité des constructions autorisées avec le bon aménagement des

lieux et leur absence d'incidences matérielles sans porter sur les incidences de l'activité projetée.

Elle estime que les autres motifs mis en avant par les parties adverse et intervenante sont des formules stéréotypées qui ne démontrent pas que l'autorité s'est penchée sur les incidences concrètes du projet. Selon elle, ils ne répondent pas ou pas suffisamment aux différents griefs développés dans sa réclamation. Elle en déduit que l'examen de la compatibilité du projet est insuffisant.

S'agissant de la terrasse, elle relève que, dès lors qu'elle sert potentiellement les activités non résidentielles, une motivation spécifique de la compatibilité de cette occupation avec le voisinage devait ressortir de l'acte attaqué, ce qui n'est pas le cas. Elle soutient encore que, quand bien même les activités autorisées préexistaient régulièrement, l'autorité se devait d'examiner leur compatibilité dans la mesure où ces activités sont pérennisées voire augmentées par les transformations et extensions autorisées.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse expose que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone au vu de la situation particulière de la parcelle (à proximité d'autres activités non résidentielles, avec une zone de bâtisse plus importante prévue par le SOL, à proximité immédiate d'autres commerces et d'une zone d'activité économique au plan de secteur).

Elle ajoute que l'auteur de l'acte attaqué a examiné *in concreto* la compatibilité du projet avec le cadre bâti, que les nouveaux volumes régularisés sont d'ampleur limitée et que la motivation sur ce point ne doit pas concerner le carport ni la terrasse. Elle relève que cette appréciation concrète ressort des motifs de l'acte attaqué qui mentionnent les activités exercées dans le bien, leur justification compte tenu de l'activité professionnelle du demandeur, ainsi que la compatibilité du projet avec les autres activités non résidentielles existantes dans le voisinage et l'absence de nuisance du projet en termes d'implantation, d'impact visuel et d'ensoleillement, voire la limitation de ces nuisances par l'interdiction de transformer les nouveaux volumes en logement. Elle considère également que l'examen réalisé par rapport au SOL est pertinent, ce qui a justifié une implantation plus avancée du projet. Elle conclut que, s'agissant d'une activité non résidentielle déjà autorisée et d'un projet de faible ampleur, la motivation à cet égard est adéquate, respecte les exigences définies à l'article D.II.24, alinéa 2, du CoDT et répond à la réclamation de la requérante.

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante confirme que la partie adverse a analysé les circonstances locales *in concreto* et de manière individualisée, y compris en relation avec la parcelle de la requérante, comme le révèlent plusieurs éléments de l'acte attaqué, telles que l'absence de réduction sensible de l'ensoleillement de la parcelle voisine au vu de la faible hauteur des volumes annexes, leur peu de visibilité depuis la voirie, l'interdiction de les convertir en logement, la conformité au Code civil de l'implantation de l'escalier à une distance suffisante de la limite séparative et la contiguïté d'une zone au sein de laquelle s'est développée une activité commerciale. Elle en déduit que l'acte attaqué répond à cette exigence d'appréciation fonctionnelle, dans son interaction directe avec le cadre de vie des riverains, en analysant les effets du projet sur l'ensoleillement de la parcelle voisine, la visibilité depuis la voie publique et les habitations voisines, l'usage de la zone de cours et jardins et la fonctionnalité des volumes annexes.

Elle considère que la partie adverse a répondu de manière adéquate et suffisante aux réclamations, en les reprenant de manière exhaustive dans l'acte attaqué.

Elle soutient enfin que la motivation relative à la cohérence du projet avec le SOL et l'environnement bâti et non bâti est pertinente et suffisante. À son estime, l'acte attaqué ne se limite pas à un simple renvoi abstrait au SOL mais articule les prescriptions du plan avec les caractéristiques du projet, démontrant ainsi une appréciation contextuelle et complète.

G. Le dernier mémoire de la partie requérante

La requérante soutient que le projet engendre un changement d'affectation, les activités relatives à l'entreprise de construction générale n'ayant jamais été approuvée précédemment.

Après avoir constaté l'absence de mention dans le dossier administratif de ce que les deux emplacements de parking situé sous le carport seront affectés au logement, elle renvoie au schéma repris dans le formulaire de demande qui, selon elle, confirme que le carport est repris dans les volumes de l'espace de stockage dédié à l'activité professionnelle et ne constitue pas un accessoire du logement.

Quant à la terrasse, elle relève que le dossier de demande ne précise pas si elle est l'accessoire du logement (présent dans la bâtisse principale) ou des activités professionnelles du demandeur. Se référant à l'avis de la CCATM, elle s'interroge sur

son utilité pour les locataires du logement et relève que sa configuration ainsi que celle de l'escalier permettent leur utilisation tant par les travailleurs de l'activité économique que par le logement. À son estime, la seule mention contraire dans l'acte attaqué, qui n'est soutenue ni par la demande ni par les plans, ne renverse pas ce constat.

VI.2. Examen

1. 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, 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.

L'article D.IV.53 du CoDT 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.
[...]
Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

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

Lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité doit veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. La motivation de sa décision doit être particulièrement scrupuleuse, afin de permettre de vérifier que cette condition est remplie.

2. L'article D.II.24 du CoDT dispose comme suit :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et

les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».

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

Cette vérification doit s'opérer lorsque l'autorité autorise tant une nouvelle activité non résidentielle que l'extension d'activités non résidentielles déjà présentes sur la parcelle.

3. En l'espèce, le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur. Outre des logements, seules des activités de commerce et de stockage ont été précédemment autorisées sur le bien en cause par les permis d'urbanisme précités délivrés en 1994 et 2005. Ces deux permis ne contiennent aucune précision quant au type de commerce exercé.

La demande de permis de régularisation ayant donné lieu à l'acte attaqué précise, quant à elle, que le bâtiment principal et le volume secondaire sont affectés à du logement, que le volume annexe principal est affecté à des bureaux et que les deuxième et troisième volumes annexes sont affectés à du stockage.

L'auteur de l'acte attaqué, dans sa description de la situation de droit et de celle à régulariser, expose qu'il n'y a rien à régulariser s'agissant de la situation de droit du volume principal, laquelle est celle d'un « magasin – showroom » au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages. S'agissant de ce qu'il désigne comme étant le « premier volume secondaire » (sous la terrasse), il relève que la situation de droit est celle d'un « magasin show-room » et que les seuls éléments à régulariser sont « l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate [...] pour le logement occupant les étages du volume principal et le placement d'un garde-corps » ainsi que « le placement

d'un escalier extérieur métallique [...] permettant l'accès à la terrasse précitée ». Il ajoute que la demande a également pour objet la régularisation du changement d'affectation du « second volume secondaire existant » (espaces de stockage en bureaux, vestiaire et hall), la construction d'un « troisième volume secondaire » (espaces de stockage), d'un « quatrième volume secondaire » (carport) prolongé d'un socle en béton et d'un « volume annexe » (espaces de stockage) précédé d'un socle en béton, ainsi que le placement d'une barrière automatique au début de la zone de circulation et la pose de deux enseignes/dispositifs de publicité sur le pignon latéral droit. Bien que l'acte attaqué précise que l'activité professionnelle du demandeur est celle d'entrepreneur, il ne vise pas expressément l'activité non résidentielle exercée.

Comme les deux précédents permis de 1994 et 2005, l'acte attaqué n'évoque pas explicitement une activité d'entreprise de construction générale.

Dans ces conditions, vu le champ large des activités non résidentielles, visées à l'article D.II.24, alinéa 2, du CoDT, susceptibles d'être exercées sur le bien en cause au regard des autorisations octroyées et de la demande de permis de régularisation, il appartenait à l'autorité de vérifier que ces activités respectent les deux conditions prescrites par la disposition précitée et, notamment, leur compatibilité avec le voisinage. Il en va d'autant plus ainsi lorsque, comme en l'espèce, l'activité dont la régularisation est sollicitée présente des spécificités par rapport à l'activité commerciale précédemment autorisée. Ainsi, outre la construction d'espaces de stockage supplémentaires, qui s'implantent en zone de cours et jardins, l'acte attaqué autorise l'implantation de deux zones bétonnées accueillant des containers dont l'un, ouvert, est destiné à accueillir des déchets de chantier. L'auteur de l'acte attaqué devait donc vérifier que l'activité non résidentielle, dont elle autorise l'extension, respecte les deux conditions visées à l'article D.II.24 du CoDT, qu'elle s'inscrive ou non dans la continuité de l'activité de commerce préexistante. Une telle vérification devait faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

4. L'acte attaqué comporte notamment la motivation suivante :

- « Considérant que le bien est situé :
- En zone d'habitat du Plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28/03/1979 ;
- [...]
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;
- Considérant que la notice est complétée en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;
- Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du livre I^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10/11/2006 précité, le projet n'est

pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise ;

[...]

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis d'urbanisme est suffisante afin de permettre au collège communal d'apprécier l'impact environnemental de ce projet ;

Considérant dès lors que la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire ;

[...]

Considérant que le Collège souhaite s'écarter de l'avis du Fonctionnaire délégué et de l'avis de la CCATM ; qu'en effet, en ce qui concerne les écarts, ils peuvent être acceptés vu les éléments suivants :

- la proximité du projet avec l'avenue Soyer et le square Marie Pouli et les différentes affectations qui y sont implantées : grandes surfaces, commerce, restaurant, garage, ... ;
- cette situation a été transcrite dans le PCA Soyer qui prévoit une zone de bâtisse plus importante sur cette parcelle ; que le PCA Soyer avait anticipé ces aménagements en permettant une plus grande profondeur que celles des parcelles voisines ;
- l'activité professionnelle du demandeur qui est entrepreneur ; que ces volumes, ainsi que les zones de circulation et de stockage (dalles) répondent à ses besoins ;
- vu leur faible hauteur (un niveau), ils ne réduisent pas considérablement l'ensoleillement dont bénéficie la parcelle voisine et sont peu visibles depuis la voirie ;
- les volumes annexes et secondaires peuvent être acceptés vu l'activité professionnelle du demandeur ; ils ne pourront en aucun cas être transformés en logement ;
- l'intérieur d'îlot n'est pas mis en péril et conserve son caractère vert et aéré ;
- les matériaux sont en écart mais justifiés ; que la lecture des volumes est claire ;
- réduire la surface des volumes secondaires hypothéquerait leur fonctionnalité ;
- la densité est acceptable vu la situation du bien à proximité du centre de la commune ;

Considérant que le nombre de logements sur la parcelle n'a pas été augmenté ;

Considérant qu'en ce qui concerne la réclamation :

- L'escalier d'accès au volume secondaire respecte le Code civil et est implanté à distance suffisante de la limite parcellaire ;
- Un permis (dossier n° 1994-029) a été délivré pour la terrasse sur la toiture du volume secondaire ; ce permis prévoyait que la terrasse soit séparée de la mitoyenneté par une zone non accessible d'une largeur de 1,90 m par rapport à la limite parcellaire ; qu'ensuite, fut signé le 28/8/1996 un accord entre la réclamante et le demandeur quant à cette terrasse ; que cet accord concerne notamment la suppression du mur qui séparait la terrasse de la propriété voisine (mais qui générerait des pertes d'ensoleillement à la parcelle de la réclamante) et l'utilisation de l'ensemble de la toiture plate en terrasse ;
- Que le projet doit respecter le Code civil ;

Considérant que les enseignes sont liées à l'activité du demandeur et permettent d'assurer sa visibilité commerciale ; qu'elles présentent des dimensions adéquates par rapport à celles du pignon ;

Considérant que l'aménagement de la parcelle est cohérent compte tenu de son environnement bâti et non bâti ; qu'il n'est pas question de politique du fait accompli, comme signalé par le Fonctionnaire délégué, étant donné que le programme répond aux besoins du demandeur, s'inscrit principalement dans les zones prévues par le PCA et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que pour l'ensemble des motifs précités, le collège souhaite s'écarter de l'avis du Fonctionnaire délégué et de la CCATM ».

5. Les motifs précités ne laissent pas apparaître que l’auteur de l’acte attaqué a concrètement examiné la compatibilité de l’activité non résidentielle autorisée avec le voisinage, notamment au regard de la parcelle limitrophe de la requérante.

Le renvoi à la notice d’évaluation des incidences sur l’environnement et l’affirmation selon laquelle « l’aménagement de la parcelle est cohérent compte tenu de son environnement bâti et non bâti » ne démontrent pas un examen *in concreto* de la compatibilité avec le voisinage.

Le constat formulé dans l’acte attaqué relevant la proximité du projet avec des artères commerçantes et les différentes « affectations » qui y sont implantées ne dispensait pas l’autorité d’examiner le projet au regard de la parcelle de la requérante, et cela d’autant plus que ces artères (Sud de l’avenue Soyer et square Marie Pouli) sont situées en zone d’activité économique mixte au plan de secteur alors que la parcelle de la requérante, tout comme celle du projet en cause, sont situées en zone d’habitat. Concernant les « affectations » implantées au Nord de l’avenue Soyer en zone d’habitat, ce motif n’est pas suffisant dès lors que la présence d’installations étrangères à la fonction d’habitat ne justifie pas qu’un demandeur de permis soit autorisé à aggraver la situation sans considération pour les maisons voisines également situées en zone d’habitat.

Le motif selon lequel « [c]ette situation a été transcrite dans le PCA Soyer qui prévoit une zone de bâtisse plus importante sur cette parcelle » et qui « avait anticip[é] ces aménagements en permettant une plus grande profondeur que celles des parcelles voisines » n’est pas non plus suffisant dès lors que les constructions et installations autorisées, permettant l’extension de l’activité en cause, prennent place au-delà de la zone de bâtisse inscrite au SOL, en zone de cours et jardins.

Le motif selon lequel les « volumes, ainsi que les zones de circulation et de stockage (dalles) répondent [aux] besoins » du demandeur de permis et « peuvent être acceptés vu [son] activité professionnelle » ne constitue pas non plus une justification suffisante au regard de la compatibilité de l’activité non résidentielle projetée avec le voisinage.

Le considérant selon lequel « Vu leur faible hauteur (un niveau), [les nouveaux volumes] ne réduisent pas considérablement l’ensoleillement dont bénéficie la parcelle voisine et sont peu visibles depuis la voirie » ne permet pas non plus de vérifier que l’autorité a bien procédé à un tel examen dès lors que la compatibilité d’une activité non résidentielle avec le voisinage s’examine non pas au vu de la construction projetée en tant que telle, mais bien de l’activité qu’abritera la

construction. Il en est de même pour le motif relatif à la densité qui n'a pas non plus trait à l'activité non résidentielle exercée sur la parcelle.

Enfin, le constat selon lequel « l'intérieur d'îlot n'est pas mis en péril et conserve son caractère vert et aéré » ne se vérifie pas au niveau de la parcelle concernée par le projet. L'extension projetée de l'activité non résidentielle vient s'implanter en zone de cours et jardins, soit dans une aire traditionnellement réservée au repos et à l'agrément, dont elle occupe la quasi-totalité (zones de stockage, zones bétonnées destinées à recevoir des containers fermé et ouvert, voie de circulation en gravier, zone de parcage pour les véhicules destinés aux bureaux), à proximité immédiate de la zone de cours et jardins de la requérante.

6. Le simple constat que « le programme répond aux besoins du demandeur, s'inscrit principalement dans les zones prévues par le PCA et répond au bon aménagement des lieux » ne constitue pas une motivation scrupuleuse suffisante permettant de vérifier que l'appréciation de la régularisation par l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Une motivation spéciale était d'autant plus requise que la requérante a attiré l'attention de l'autorité sur les nuisances qu'elle subit du fait de l'activité exercée dans sa réclamation du 1^{er} septembre 2023 et que, dans son avis défavorable du 16 novembre 2023, le fonctionnaire délégué a relevé que l'implantation du projet « déstructurante » « ne conduit pas à un bon aménagement des lieux » et est « source de nuisances pour les parcelles voisines dès lors qu'elle génère des incidences non compatibles avec une zone de cours et jardins », pour ensuite rappeler que « la préservation d'intérieurs d'îlot non bâtis participe à la qualité urbanistique et à la qualité de vie pour les habitants ».

7. Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et insuffisante, ne démontrant pas que son auteur a procédé à un examen concret de la compatibilité de l'activité non résidentielle autorisée avec le voisinage.

Dans la mesure qui précède, le premier moyen est fondé en sa seconde branche.

VII. Premier moyen en sa première branche

La première branche du premier moyen, si elle était fondée, ne pourrait mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner.

VIII. Indemnité de procédure

La partie requérante 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 1^{er}.

La requête en intervention introduite par P.G. est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du 17 novembre 2023 par laquelle le collège communal de la commune de La Hulpe octroie, sous conditions, à P.G. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de modifications apportées par rapport au permis d'urbanisme n° 2005-025 délivré le 23 août 2005 et la construction de volumes secondaires et annexe sur un bien sis rue de Genval, 47 à La Hulpe.

Article 3.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 26 septembre 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Céline Morel,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffière.

La Greffière,

La Présidente,

Céline Morel

Laure Demez