CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 264.339 du 26 septembre 2025

A. 245.336/XIII-10.777

En cause : 1. **A. G.**,
2. **C. G.**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Bernard PÂQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

la ville de Hannut, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es^ Eric LEMMENS
et Aurore DEWULF, avocats,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 16 juillet 2025 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 15 mai 2025 par laquelle le collège communal de la ville de Hannut octroie, sous conditions, à la société à responsabilité limitée (SRL) Gillard Group et à la SRL Bonet Group un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de cinq appartements sur un bien sis rue de Tirlemont à Hannut, cadastré 1^ère^ division, section A, n^os^ 72W et 81G et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 22 juillet 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 18 septembre 2025.

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

M^me^ Gaëlle Werquin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois 'sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973'.

Le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e^ Bernard Pâques, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e^ Aurore Dewulf, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Gaëlle Werquin, auditeur, a été entendue en son avis contraire.

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 9 janvier 2025, les SRL Gillard Group et Bonet Group introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Hannut ayant pour objet la construction d'un immeuble de cinq appartements d'un gabarit R+2+T sur un bien sis rue de Tirlemont à Hannut, cadastré 1^ère^ division, section A, n^os^ 72W et 81G.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme, en zone d'habitat « densité forte+ et densité moyenne+ » au schéma de développement communal (SDC), approuvé par le conseil communal le 28 août 2012 et entré en vigueur le 2 février 2013, et en « aire différenciée de bâti discontinu à caractère résidentiel » au guide communal d'urbanisme (GCU) de la ville de Hannut, approuvé par arrêté ministériel du 17 juillet 2014 et entré en vigueur le 1^er^ octobre 2014.

2. Le 23 janvier 2025, un accusé de réception du dossier de demande complet est délivré.

3. Du 10 au 25 février 2025, une annonce de projet est organisée, à l'occasion de laquelle une réclamation émanant des parties requérantes est introduite.

4. Des avis sont sollicités auprès de divers instances et services. Les avis émis sont tous favorables.

5. Le 27 mars 2025, le collège communal de la ville de Hannut émet un avis favorable.

6. Le 15 mai 2025, il octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, 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.

V. Exposé de l'urgence

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes font valoir que l'implantation et la configuration du projet le rendent impactant à leur égard en ce que la construction projetée s'avance de manière importante en arrière-zone, qu'elle offre des vues plongeantes dans leur jardin et dans l'annexe, accueillant une cuisine et disposant d'une ouverture vers le projet, leur faisant perdre toute intimité et qu'elle les prive d'une vue sur un espace agricole. Elles invoquent également les nuisances sonores et visuelles générées par l'implantation des garages et emplacements de parking donnant respectivement vers leur propriété et situés à proximité immédiate de leur jardin et de leur maison.

À leur estime, le projet est de nature à bouleverser leur cadre de vie et l'agrément de leur bien, sans qu'un tel impact n'ait pu être prévisible tant les zones arrière sont généralement préservées.

B. La note d'observations

La partie adverse indique s'en référer à la sagesse du Conseil d'État concernant l'urgence.

V.2. Examen

1. Aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 2, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain, une certaine durée étant en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties.

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation est annulée après son exécution.

L'article 4, § 1er, alinéa 1er, 5°, de l'arrêté royal du 19 novembre 2024 déterminant la procédure en référé et modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La demande de suspension doit identifier et contenir *ab initio* les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner et qui justifient concrètement l'urgence. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents, se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le requérant fait valoir dans sa demande de suspension.

Pour apprécier l'urgence, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

2. En l'espèce, quant aux inconvénients graves allégués, il convient de relever que les actes et travaux litigieux sont projetés en zone d'habitat au plan de secteur, « principalement » destinée à la résidence. Une telle affectation implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier et ne garantit pas aux parties requérantes riveraines de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont elles disent bénéficier d'un espace en termes de charroi, vues ou bruit. Elles n'ont pas de droit au maintien en l'état de parcelles voisines de leur propriété, ni, le cas échéant, au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

3. Le projet autorisé par l'acte attaqué est destiné à se développer sur une parcelle actuellement vierge de construction. Il a pour objet l'érection d'un immeuble de cinq appartements présentant un gabarit sur trois niveaux (R+2+T), deux volumes imbriqués, dont le premier est implanté perpendiculairement à l'alignement (avec un recul de 8 mètres par rapport à la voirie) et le second parallèlement à la limite parcellaire oblique, et se développant sur une profondeur totale de plus de 30 mètres. Il prévoit en outre, au rez-de-chaussée, des garages et des emplacements de parking extérieurs du côté de la propriété des parties requérantes, les appartements se situant aux étages.

3.1. Quant à la perte des vues paysagères invoquées par les parties requérantes, les photographies jointes à la requête indiquent que la construction en projet impacte leurs vues depuis leur jardin, terrasse, salon (avec baie vitrée) et annexe (accueillant une cuisine et disposant d'une ouverture vers le projet), effectivement tournés vers l'arrière-zone, et ce de manière importante, dès lors que le projet n'est pas situé uniquement le long de la voirie mais comporte un second volume implanté parallèlement à la limite parcellaire oblique, et se développant sur une profondeur bien supérieure à celle de l'habitation des parties requérantes, en arrière-zone directe par rapport à cette habitation. Le projet litigieux est d'une relative ampleur et aura une incidence certaine sur les vues paysagères dont les parties requérantes bénéficient actuellement.

3.2. Quant à la perte d'intimité résultant des vues depuis la construction projetée dans leur jardin et cuisine, les parties requérantes établissent à suffisance qu'elle est d'une gravité telle qu'elle justifie la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Les espaces de cours et jardins sont généralement soumis aux vues du voisinage, même dans le cas de constructions présentant des profondeurs similaires. Il ressort toutefois du plan d'implantation – avec rectification de la surface bâtie réelle de l'habitation des parties requérantes –, produit par elles à l'appui de leur requête,

reproduit dans celle-ci et non critiqué par la partie adverse dans sa note d'observations, que les balcons, bien que prévus aux 1er et 2ème étages du premier volume de la construction projetée se situant au niveau du volume principal de l'habitation des parties requérantes qui présente un pignon aveugle, ont des vues directes et obliques sur le jardin, la terrasse et l'annexe de l'habitation des parties requérantes. Concernant les deux étages du second volume de la construction projetée, les fenêtres susceptibles d'occasionner des vues sur ces même éléments ne sont pas uniquement celles des chambres et salles de bain qui se situent à l'extrémité de l'immeuble litigieux, comme mentionné dans l'acte attaqué, mais également celles des pièces de vie que sont les salles à manger, cuisines et salons.

3.3. Quant aux nuisances sonores et visuelles générées par le projet et, plus particulièrement, par l'implantation des garages et emplacements de parking extérieurs le long de la limite latérale gauche mitoyenne, du côté de la propriété des parties requérantes, il est raisonnable de penser que la voirie interne d'une largeur de 4 mètres permettant d'accéder à la zone de parking arrière (avec 3 emplacements), aux 7 garages privatifs et à l'entrée principale du bâtiment sera un espace partagé avec circulation et manœuvres importantes de véhicules, vu l'étroitesse de la voirie, à proximité immédiate du jardin des parties requérantes et à l'intérieur du site, constitutifs d'inconvénients d'une gravité suffisante dans leur chef.

Les imprécisions relatives à la superficie et la localisation du dispositif prévu, consistant en « un massif végétal accompagné d'un muret » selon l'acte attaqué et en un muret en gabions d'une hauteur de 150 centimètres le long de la zone de parking accompagné d'une haie d'essence locale à planter en limite de propriété selon le plan d'implantation, ne permettent pas de déterminer dans quelle mesure il est de nature à atténuer de telles nuisances.

4. Si le projet s'implante en zone d'habitat, ne donnant dès lors aucun droit au maintien en l'état du terrain sur lequel il s'implante, il reste que, compte tenu de sa conception particulière, les inconvénients précités présentent, dans les circonstances propres de l'espèce, le degré de gravité requis, alors spécialement que les parties requérantes ne pouvaient pas raisonnablement s'attendre à un tel projet compte tenu des prescriptions du GCU. Par ailleurs, si elles ne peuvent espérer conserver indéfiniment les avantages de leur environnement actuel, étant donné que le bien considéré s'inscrit en zone d'habitat et a vocation à être bâti, elles sont recevables à soutenir qu'eu égard à ses caractéristiques propres, le projet autorisé par l'acte attaqué, qui densifie fortement le quartier considéré et est éloigné du contexte bâti et paysager existant de ce côté de la rue de Tirlemont, porte une atteinte substantielle à leur cadre de vie le long d'une rue composée, du côté impaire, d'habitations unifamiliales avec des gabarits (R+1+T), reculs et profondeurs uniformes, sans avancée en arrière-zone.

5. Il résulte de ce qui précède que, dans la mesure qui précède et eu égard aux circonstances particulières de la cause, telles l'ampleur et la profondeur relatives du projet de logements ainsi que la création d'une voirie interne et d'une zone de parking en arrière-zone, les inconvénients allégués dépassent la gêne prévisible et inhérente au caractère constructible de la parcelle où la construction litigieuse est prévue.

En conséquence, l'urgence à statuer est établie en l'espèce.

VI. Premier moyen en ses deuxième et troisième branches

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un premier moyen, divisé en trois branches, de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.46 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relatif à la motivation formelle des actes administratifs et du GCU de la ville de Hannut, ainsi que de l'erreur dans les motifs.

Elles relèvent que le projet autorisé par l'acte attaqué implique des écarts par rapport aux indications du GCU concernant le recul avant, la profondeur de bâtisse, les garages et la profondeur des balcons. Elles considèrent que l'acte attaqué ne répond pas aux exigences figurant dans l'article D.IV.5 du CoDT en ce qu'il ne contient pas la motivation requise.

Dans une deuxième branche relative à l'écart concernant la profondeur de bâtisse, elles font valoir que le volume principal du bâtiment autorisé par l'acte attaqué présente une profondeur de 35,35 mètres, soit plus du double de ce qu'autorise le GCU. Se référant à la jurisprudence, elles soutiennent que les motifs de l'acte attaqué n'identifient pas l'objectif des indications concernant la profondeur de bâtisse et n'exposent pas en quoi le projet ne compromet pas celui-ci. Elles ajoutent qu'une telle motivation est d'autant plus justifiée que la profondeur de bâtisse projetée dépasse largement celle des constructions voisines et qu'il s'agit d'un des points soulevés dans la réclamation déposée lors de l'annonce de projet.

Dans une troisième branche relative à l'écart concernant les garages, elles indiquent que le projet autorisé par l'acte attaqué ne prévoit aucun parcage en sous-sol mais des garages au rez-de-chaussée et des parcages extérieurs. Elles soutiennent

que la manière dont le projet est conçu génère une circulation en arrière-zone, du côté de leur immeuble, à quelques centimètres de la limite de propriété, avec une vue directe sur la fenêtre de leur cuisine. Elles dénoncent l'absence de motif dans l'acte attaqué exposant l'objectif des indications concernant les garages et en quoi le projet ne compromet pas celui-ci. Elles estiment que le motif pris de la présence d'un massif végétal et d'un muret le long de la limite latérale gauche ne suffit pas à empêcher les vues directes et les nuisances dès lors que ce massif végétal est de superficie réduite et localisé à un seul endroit. Elles critiquent au surplus le caractère stéréotypé et non justifié des considérations contenues dans l'acte attaqué.

B. La note d'observations

Sur la deuxième branche, la partie adverse se réfère à la demande de permis et aux plans pour affirmer que, vu l'implantation des habitations voisines, la profondeur du projet ne sera pas perceptible depuis l'espace public et que le projet s'intègre au bâti existant. Elle considère que la motivation de l'acte attaqué dont elle reproduit un extrait est adéquate et suffisante.

Sur la troisième branche, elle expose les raisons figurant dans la demande de permis pour lesquelles les garages ont été prévus au rez-de-chaussée. Elle estime que la motivation de l'acte attaqué, dont elle reproduit un extrait, est adéquate et suffisante, notamment en pointant qu'un massif végétal accompagné d'un muret se développe en limite latérale gauche afin de limiter les nuisances pour le voisinage.

VI.2. Examen prima facie

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'autorité ne doit pas, en règle, répondre de manière expresse à toutes les objections émises par l'administré au cours de la phase administrative de la procédure. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement ces objections et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a fait, le degré de précision de la réponse étant fonction de

celui de la réclamation. L'étendue de la motivation est proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

Lorsqu'au cours de l'instruction d'une demande de permis, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, la décision ne peut être considérée comme adéquatement motivée que si elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié

2. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter d'un GCU sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, dont l'alinéa 1er, est rédigé comme suit :

> « […] un permis […] peut s'écarter […] du contenu à valeur indicative d'un guide […] 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 guide ;
> 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

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 ces objectifs 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 ou guides. 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 précitée.

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.

Deuxième branche

3. La prescription A.3.1.2, intitulée « Profondeur de bâtisse », du GCU dispose ce qui suit à propos de la profondeur du volume principal pour les nouvelles constructions :

« Profondeur comprise entre 8 et 15 mètres sans toutefois dépasser le mitoyen ou le volume secondaire de plus de 2 mètres ».

Le projet autorisé par l'acte attaqué s'écarte de cette prescription, celui-ci ayant une profondeur de 29,50 mètres depuis la façade avant, laquelle présente déjà un recul d'environ 8 mètres par rapport à l'alignement. Dans l'annexe 4 de la demande de permis, cet écart est justifié comme suit :

« Au vu de la configuration de la parcelle, l'implantation se justifie par le dialogue avec le bâti existant. Cette implantation assure une continuité urbanistique et une intégration paysagère. L'implantation est cohérente par rapport au bâti existant construit et assure le maintien du contexte urbanistique. De plus, le nouveau volume s'inscrit dans une volonté de créer un ensemble cohérent de manière à créer une composition architecturale harmonieuse, équilibrée et intégrée à son environnement. De par l'implantation des habitations voisines, la profondeur du projet ne sera pas perceptible depuis l'espace public. Ainsi, le projet ne compromet en rien le contexte urbanistique et paysager existant et contribue à une intégration parfaite avec le contexte bâti et non-bâti ».

4. L'acte attaqué admet l'écart sollicité par les motifs suivants :

« Considérant que le projet s'implante à proximité du centre-ville et en limite de centralité prévue au schéma de développement territorial ; que cette centralité sera revue afin d'intégrer notamment cette zone ; qu'il est nécessaire de la densifier dans le respect des objectifs de bon aménagement et des différents outils communaux et régionaux ;

Considérant que la densité recommandée par le schéma de développement communal est de 7,39 logements et de minimum 5,9 logements sur ce bien ; que le projet respecte la densité minimale requise et n'est donc pas excessive ;
[…]
Considérant que les balcons présentent un débord d'un mètre ; qu'ils se développent à l'avant de la construction côté gauche ; qu'ils ne créeront donc pas de vues directes sur le jardin voisin :
Considérant, en effet, que le pignon de l'habitation est un pignon aveugle ;
Que les fenêtres pouvant occasionner des vues chez le voisin de gauche sont celles de chambres et de salle de bain ;
Considérant que l'orientation de la parcelle est plein sud ; que la distance latérale avec l'habitation voisine est importante ; que le projet ne créera pas ou peu de perte d'ensoleillement pour le voisin direct ;
[…]
Considérant que le projet s'intègre au contexte bâti dans le respect des normes établies par les schémas de développement communaux et territoriaux ;
Considérant que le projet proposé est compatible avec le voisinage et ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les dispositions du guide communal d'urbanisme et du schéma de développement communal ».

5. Il se déduit de cette motivation que son auteur justifie la profondeur du bâtiment projeté par un objectif de densification de la zone considérée, sans toutefois identifier l'option urbanistique visée par la disposition précitée du GCU ni *a fortiori* justifier en quoi elle ne sera pas compromise par cet écart.

Quant à la justification de l'écart par rapport aux paysage et contexte bâti, alors que le caractère erroné de ce dernier et la profondeur atypique du projet – qui est plus de deux fois supérieure à la profondeur maximale de 15 mètres préconisée par le GCU et qui dépasse très largement le recul uniforme des habitations de la zone – ont fait l'objet de critiques lors de l'enquête publique par les parties requérantes, les motifs selon lesquels « le projet s'intègre au contexte bâti » et « est compatible avec le voisinage et ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les dispositions du guide communal d'urbanisme » sont stéréotypés. Ils ne traduisent pas un examen concret des caractéristiques du projet litigieux et du contexte bâti et non bâti concerné.

La motivation de l'acte attaqué est insuffisante au regard des conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT.

La deuxième branche du premier moyen est sérieuse.

Troisième branche

6. La prescription A.3.1.3, intitulée « Cas particulier : garages », du GCU dispose ce qui suit à propos des garages dans le cas de nouvelles constructions :

« En cas de construction neuve, les garages d'immeubles collectifs seront situés en sous-sol. Dans ce cas, les rampes d'accès seront réalisées de manière à respecter au maximum les talus existants. Lorsque les sous-sols sont occupés par des emplacements de parkings, ceux-ci peuvent développer une profondeur de 20 mètres ».

Le projet autorisé par l'acte attaqué s'écarte de cette prescription, celui-ci offrant 7 garages et 3 emplacements de parking extérieurs au niveau du rez-de-chaussée. Dans la demande de permis, cet écart est justifié comme suit :

« La réalisation de rampe d'accès complexifiera la visibilité et l'accessibilité du site et augmentera le recul du bâtiment par rapport à l'alignement. Aussi, la composition des sols, à savoir : quasiment imperméable, renforce l'implantation des garages au rez-de-chaussée. La réalisation de ces derniers en sous-sol apporterait une complexification du système constructif et aurait un impact financier non négligeable. Ainsi, l'intégration des garages au rez-de-chaussée ne compromet en rien le contexte urbanistique et paysager existant et la visibilité des entrées garages est limitée et incorporée harmonieusement dans le traitement des façades ».

7. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant qu'un massif végétal accompagné d'un muret vient se développer en limite latérale gauche afin d'éviter les nuisances liées aux manœuvres des véhicules et à la perte d'intimité ;
[…]
Considérant que dix emplacements de parcage sont prévus dont sept à l'intérieur et trois à l'extérieur à hauteur du bâtiment ;
[…]
Considérant que le projet s'intègre au contexte bâti dans le respect des normes établies par les schémas de développement communaux et territoriaux ;
Considérant que le projet proposé est compatible avec le voisinage et ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les dispositions du guide communal d'urbanisme et du schéma de développement communal ».

8. Il ne ressort pas de cette motivation que son auteur justifie la construction des garages au rez-de-chaussée et à l'extérieur plutôt qu'en sous-sol. Il ne justifie pas cet écart au regard de l'objectif général de densification de la zone du GCU, n'identifie pas l'option urbanistique visée par cette disposition du GCU et *a fortiori* ne justifie pas en quoi elle ne sera pas compromise par cet écart.

Quant à la justification de l'écart par rapport aux paysage et contexte bâti, alors que les nuisances liées aux emplacements de parcage ont été évoquées lors de l'enquête publique, les motifs précités du permis d'urbanisme attaqué ne permettent pas de s'assurer que l'autorité a examiné concrètement, à cet égard, les caractéristiques du projet, en ce compris celles du dispositif de protection visant à pallier les nuisances liées aux garages et emplacements de parking extérieurs. L'acte attaqué mentionne le développement d'un massif végétal accompagné d'un muret en limite latérale gauche et le plan d'implantation figure un muret en gabions d'une

hauteur de 150 centimètres le long de la zone de parking accompagné d'une haie d'essence locale à planter en limite de propriété, sans autre précision.

La motivation de l'acte attaqué est insuffisante au regard des conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT.

La troisième branche du premier moyen est sérieuse.

12. Il résulte de ce qui précède que les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre ce qui a concrètement permis à son auteur de conclure qu'au regard de sa propre conception du bon aménagement des lieux, le projet avec les écarts aux GCU précités pouvait être admis et ce, tenant compte des règles d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables et des caractéristiques de l'endroit dans lequel il est appelé à s'implanter.

Le premier moyen est sérieux en ses deuxième et troisième branches.

V. Deuxième moyen en sa seconde branche

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen, divisé en deux branches, de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.40, § 1er, D.IV.46 et D.VIII.6 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relatif à la motivation formelle des actes administratifs et du GCU de la ville de Hannut, ainsi que de l'erreur dans les motifs.

Dans la seconde branche, elles considèrent que le projet autorisé par l'acte attaqué suppose un écart au GCU en ce sens que ce dernier exige que les projets de constructions d'immeubles à appartements prévoient un local vélo et que le projet ne respecte pas cette indication. Elles font valoir que l'annonce de projet n'a pas porté sur cet écart et que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé par rapport aux exigences de l'article D.IV.5 du CoDT sur ce point.

B. La note d'observations

La partie adverse soutient que les parties requérantes n'ont pas intérêt à soulever ce moyen en se fondant sur la jurisprudence selon laquelle un requérant n'a intérêt à dénoncer une irrégularité que si le vice dénoncé l'a empêché d'exercer son

droit de réclamation en connaissance de cause ou en temps utile ou si l'autorité n'a pas pu se prononcer en connaissance de cause.

Sur la seconde branche, elle admet qu'aucun local vélo ne figure sur les plans mais souligne que les cinq garages prévoient chacun deux emplacements pour vélos, lesquelles sont sécurisés et aisément accessibles. Elle fait valoir que l'absence d'un local commun pour les véhicules non motorisés ne constitue pas un élément impactant les parties requérantes de sorte qu'elles n'ont pas intérêt à leur grief.

V.2. Examen prima facie

A. Sur la recevabilité

1. En vertu de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

En l'espèce, s'il devait être conclu que l'octroi du permis nécessitait cet écart au GCU, que celui-ci n'a pas été accordé ni motivé, cette irrégularité est de nature à influer sur le sens de la décision prise. Il n'est en effet pas établi avec certitude que l'autorité communale considère que cet éventuel écart se justifie au regard du bon aménagement des lieux.

Compte tenu de ces éléments, à ce stade de la procédure, *prima facie* l'intérêt des parties requérantes à leur critique apparaît établi.

B. Sur le fond

2. La prescription 2.4, intitulée « Locaux pour véhicules deux-roues non motorisés », du GCU est applicable aux bâtiments de toutes les aires. Elle dispose ce qui suit :

« Tout immeuble de logements multiples (5 logements ou plus) sera doté d'un local destiné à l'entreposage des véhicules deux-roues non motorisés.
Ce local répondra aux conditions suivantes :
• Être disponible pour l'ensemble des habitants de l'immeuble.
• Avoir des dimensions et une forme adaptées à son usage ainsi qu'au nombre de logements avec un minimum d'un emplacement pour véhicule 2 roues non motorisé par logement.
• Être sécurisé.
• Être aisément accessible pour les habitants tant depuis la voirie comme depuis les logements eux-mêmes ».

3. En l'espèce, le projet autorisé par l'acte attaqué s'écarte de cette prescription dès lors qu'il n'offre pas de local destiné à l'entreposage des véhicules deux-roues non motorisés répondant aux conditions définies par la prescription du GCU précitée.

Si le plan du rez-de-chaussée figure que les garages de l'immeuble projeté offrent de la place pour y ranger 2 vélos et si, partant, le projet respecte le *ratio* minimum d'un emplacement par logement, il n'en reste pas moins que n'est pas prévu un local, aux dimensions et formes adaptées, spécifiquement destiné à l'ensemble des véhicules deux-roues non motorisés des différents logements.

L'écart à la prescription 2.4 du GCU n'ayant été ni examiné ni accordé ni *a fortiori* motivé, la seconde branche du deuxième moyen est sérieuse.

VI. Conclusions

Les conditions requises par l'article 17, § 1er, 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, sont réunies.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du 15 mai 2025 par laquelle le collège communal de la ville de Hannut octroie, sous conditions, aux SRL Gillard Group et Bonet Group un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de cinq appartements sur un bien sis rue de Tirlemont à Hannut, cadastré 1ère division, section A, nos 72W et 81.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 26 septembre 2025, par la XIII[e] chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,	conseillère d'État, présidente f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Céline Morel Laure Demez