

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

n° 265.121 du 9 décembre 2025

A. 242.100/XIII-10.391

En cause : **G. B.,**
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Bernard PÂQUES et
 Armel BAFEN, avocats,
 boulevard de la Meuse 114
 5100 Namur,

contre :

1. la ville de Namur,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 6 juin 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 26 mars 2024 par laquelle le collège communal de la ville de Namur octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) ECM Patrimony un certificat d'urbanisme n° 2 ayant pour objet la démolition de trois garages et la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien sis rue de Coppin, 145 à Namur.

II. Procédure

2. Les dossiers administratifs ont été déposés.

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.

La partie requérante et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 novembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 décembre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Bernard Paques, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Charline Mahia, *loco* M^e Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse 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

3. Le 19 octobre 2023, la SRL ECM Patrimony introduit, auprès de l'administration communale de la ville de Namur, une demande de certificat d'urbanisme n° 2 ayant pour objet la démolition de trois garages et la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien sis rue de Coppin, 145 à Namur, cadastré 4^{ème} division, section F, n°s 84A et 84B.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur.

Il est repris en classe A - parties centrales des quartiers urbains au schéma de structure communal de la ville de Liège, devenu schéma de développement communal (SDC), ainsi qu'en zone de recul et en zone de cours et jardins au schéma d'orientation local n° 3038 de la ville de Namur, approuvé par un arrêté ministériel du 7 octobre 1997 (SOL).

La demande de certificat d'urbanisme n° 2 est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 7 novembre 2023.

4. Une annonce de projet est organisée du 21 novembre au 5 décembre 2023 au motif que le projet s'écarte de l'article 7 du SOL, relatif à la zone de cours et jardins.

Cette annonce de projet donne lieu au dépôt de trois réclamations, dont l'une émane de la partie requérante.

5. Divers avis sont sollicités et émis, dont les avis favorables conditionnels du 4 janvier 2024 du service technique du développement territorial de la ville de Namur et du 23 janvier 2024 du collège communal.

6. Le 13 février 2024, le collège communal décide de prolonger de 30 jours le délai d'envoi de sa décision sur la demande de certificat d'urbanisme n° 2.

7. Le 11 mars 2024, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel et propose de délivrer le certificat d'urbanisme n° 2.

8. Le 26 mars 2024, le collège communal décide d'octroyer le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

9. Le moyen unique est pris de la violation du SOL de Namur n° 3038 du 7 octobre 1997 dit « Quartier de la rue de Coppin », de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT), et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

10. La partie requérante résume son moyen comme il suit :

« [...] le requérant remet en cause l'écart au schéma d'orientation local (SOL) accordé par la partie adverse car les travaux autorisés par le certificat d'urbanisme n° 2 ne sont pas conformes à la destination de la zone de cours et jardins dans laquelle ils sont projetés.

En ce que, l'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble subdivisé en plusieurs appartements à usage d'habitations,

Alors que le schéma d'orientation local (SOL) affecte l'espace sur lequel entend s'implanter le projet en zone de cours et jardins, pour laquelle une seule construction annexe par parcelle peut être édifiée pour autant qu'elle ne soit pas destinée à l'habitation ».

Dans les développements de son moyen, elle précise que le bien sur lequel porte le projet est repris en zone de cours et jardins au SOL. Elle déduit de l'article 7 du SOL, relatif à la zone de cours et jardins, que cette zone est principalement destinée aux cours et jardins et que la seule construction possible est une annexe avec une hauteur maximum au faîte de 3,50 mètres et une superficie ne pouvant dépasser 25 m².

Elle relève que le SOL ne contient pas, vu son ancienneté, de chapitre consacré à la définition de ses objectifs et qu'il y a lieu de rechercher ces derniers au travers de ses indications. A son estime, l'objectif de la zone de cours et jardins à l'endroit concerné par la demande est double, à savoir, d'une part, affecter cet espace à ce que l'on voit habituellement dans les jardins entourant les logements, s'agissant d'un endroit dévolu à de l'espace vert avec une ou des constructions annexes, type abri de jardin, non destinées au logement et de gabarit réduit et, d'autre part, maintenir un espace non bâti entre l'immeuble imposant situé à droite de son bien et son immeuble. Elle constate qu'apparaissent, sur l'ensemble du plan, des zones d'habitations ouvertes avec un espace non bâti de part et d'autre, ce qui est à son estime logique d'un point de vue urbanistique pour protéger son immeuble plus bas par rapport à la construction de droite d'un gabarit sensiblement plus élevé.

Elle observe que l'acte attaqué s'appuie sur les avis émis par le service technique du développement territorial de la ville de Namur et par le fonctionnaire délégué. Elle fait valoir que l'article D.IV.13 du CoDT impose de démontrer que l'octroi de la dérogation implique que la mise en œuvre du solde du plan de secteur pourra encore se faire de manière cohérente, ce qui suppose l'examen de la situation des biens en dehors du périmètre de la dérogation. Elle expose que l'admissibilité d'un écart requiert, en revanche, d'examiner si l'objectif peut encore être atteint à l'endroit de l'écart. Elle estime qu'en l'espèce, toute possibilité de réaliser un jardin à l'endroit considéré est exclue par le projet et que, si l'objectif est d'implanter là une zone de cours et jardins avec éventuellement une petite annexe de 25 m² d'une hauteur de 3,50 mètres au faîte, il sera irrémédiablement compromis par l'édification d'un immeuble de 107 m² et d'un gabarit de 6 niveaux. Elle ajoute que la construction projetée, qui « s'accroche aux deux immeubles pour boucher totalement l'espace les

séparant », portera également radicalement atteinte à l'autre objectif de maintenir une ouverture non bâtie entre son immeuble et celui de droite. Elle soutient que si l'autorité délivrante dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire pour apprécier si un écart compromet l'objectif du SOL, l'auteur de l'acte attaqué va à l'encontre de ce que prévoit le SOL, le certificat délivré prévoyant une urbanisation radicalement différente de ce que le schéma indique, dans une mesure telle que l'écart ne peut pas être considéré comme acceptable. Elle conclut que l'appréciation émise par l'auteur de l'acte attaqué est affectée d'une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réplique

11. Elle réplique que, s'agissant du second objectif du SOL qu'elle a identifié, l'immeuble en projet dépassera le sien de 8 mètres.

Elle déduit des travaux préparatoires du CoDT qu'un des critères pour apprécier l'admissibilité d'un écart est son importance et elle rappelle qu'en l'espèce, l'écart est, à son estime, considérable.

Elle déplore que le dossier administratif ne comporte pas la copie complète de la réclamation qu'elle a déposée à l'occasion de l'annonce de projet, celle-ci ayant été amputée des annexes (schémas et photos), ce qui, selon elle, la rend incompréhensible et explique pourquoi l'acte attaqué ne répond pas à tous ses arguments.

Elle assure avoir exposé en détail dans sa requête les raisons pour lesquelles elle estime qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise et soutient que le silence de la première partie adverse à cet égard confirme l'existence d'une telle erreur.

Elle reproche à la seconde partie adverse de soutenir que « le projet comble un vide entre deux immeubles existants, ce qui est conforme à une urbanisation durable et de qualité, d'autre part » et elle assure que le SOL a, en réalité, pris l'option inverse, consistant à laisser une ouverture à cet endroit. Elle est d'avis qu'en comblant ce vide, on compromet inévitablement l'objectif. Elle relève qu'en renvoyant à l'avis du service technique du développement territorial, la seconde partie adverse tente de justifier le projet par un objectif inverse à celui du SOL.

C. Le dernier mémoire

12. Elle estime que le cas d'espèce pose la question de principe de savoir si l'article D.IV.5 du CoDT a encore un contenu utile ou si l'autorité délivrante peut

s'écarter d'un document à valeur indicative, tel un SOL, en prenant des options radicalement différentes pour prévoir une urbanisation qui n'a rien à voir avec ce que prévoit le schéma. Elle insiste sur le fait que l'objectif est compromis s'il ne peut plus être atteint en raison du projet autorisé avec écart. Elle fait valoir qu'à tout le moins, face à un écart considérable, on peut exiger de l'autorité administrative une motivation plus circonstanciée.

Elle conteste mettre en cause l'objectif du SOL dans son ensemble, mais bien celui de l'indication dont on s'écarte. Elle estime qu'on ne peut tirer de l'acte attaqué l'identification d'un tel objectif.

Elle estime que le plan du SOL montre clairement la volonté de ne pas prévoir un front bâti continu mais bien de l'interrompre entre les deux zones bâissables concernées, afin d'assurer une « respiration verte ». Elle ajoute que, presque systématiquement, ce plan prévoit une zone d'espaces verts en fin d'un alignement d'immeubles mitoyens et avant une zone d'habitat d'une teinte différente. Elle estime que le projet litigieux compromet totalement l'objectif de marquer la fin de l'alignement d'immeubles mitoyens par un espace vert, ce qui n'aurait pas été le cas en cas d'empiètement réduit sur cette zone.

Si elle comprend que l'auteur de l'acte attaqué et le fonctionnaire délégué ont estimé que le projet peut être accepté en raison du fait qu'il s'inscrit entre deux murs mitoyens et comble ainsi un espace vide, elle considère que de telles considérations ne peuvent justifier que l'objectif de maintien d'une ouverture non bâtie à cet endroit n'est pas compromis.

Elle fait valoir que l'erreur manifeste qu'elle invoque ne porte pas sur le respect du bon aménagement des lieux mais sur l'appréciation émise quant au fait que l'objectif du schéma n'est pas compromis.

IV.2. Examen

13. 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 certificat d'urbanisme n° 2, 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 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'article D.IV.5, alors applicable, du CoDT dispose comme il suit :

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

Aux termes de cette disposition, un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut notamment s'écarter d'un schéma d'orientation local moyennant une motivation – adéquate – qui démontre, d'une part, que le projet ne compromet pas les objectifs du schéma et, d'autre part, qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non.

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 relative à la motivation des actes administratifs.

Toute prescription ou indication d'un schéma ou d'un guide n'en constitue pas nécessairement un objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme. En effet, considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart à un guide ou un schéma alors que le législateur régional wallon n'accorde plus à ces documents qu'une valeur indicative en vertu des articles D.II.16, alors applicable, et D.III.8 du CoDT.

Concernant la seconde condition qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », « protection », « gestion » et

« aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage, faite à Florence le 20 octobre 2000. 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.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité de recours et de l'administration communale quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis ou du certificat d'urbanisme n° 2 et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

14. En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet s'écarte des prescriptions du schéma d'orientation local n° 3038 dit du « Quartier de la rue de Coppin » (SOL) en tant qu'il porte sur l'implantation d'un immeuble de quatre appartements en zone de cours et jardins.

L'article 7 du SOL, relatif à la zone de cours et jardins, prévoit ce qui suit :

« Zone de cours et jardins

- a. Cette zone est destinée aux cours des jardins et doit être aménagée et entretenue comme telle.
- b. Les clôtures sont décrites à l'art. 3.
- c. Dans tous les cas, une superficie minimale de 50 % de la parcelle est réservée aux jardins en pleine terre, plantations, pelouses *etc.* Les aires d'accès et de manœuvre seront situées en dehors de cette superficie. Des réservations pour plantations à haute tige seront prévues à l'intérieur des îlots et figureront sur les plans de demande de bâtir, à raison de une plantation à haute tige au minimum pour 1 are de zone de cours et jardins.
- d. Une seule construction annexe par parcelle peut être édifée dans cette zone, pour autant :
 - qu'elle ne soit pas destinée à l'habitation,
 - qu'elle soit située à 6 m minimum de toute zone d'habitation,
 - que sa superficie maximum soit de 25 m²,
 - que la superficie bâtie totale n'excède pas 50 % de la superficie de la parcelle, y compris les voies d'accès piéton et auto et les aires de manœuvres.
- e. Cependant, dans les parcelles d'angle, la surface bâtie totale pourra atteindre les 100 % pour autant que :

- les profondeurs à bâtir imposées au plan et aux prescriptions (construction en sous-sol) soient respectées ;
- tous les locaux soient éclairés et aérés directement vers l'extérieur et que la construction satisfasse aux normes d'hygiène et de confort en vigueur.

f. Les constructions en sous-sol peuvent s'étendre :

1. vers l'arrière (intérieur d'îlot) jusqu'à une distance maximum de 18 mètres, mesurée à partir du plan des façades avants
2. dans les zones de recul privatives (voir art. 10)
3. en respectant la règle des 50 % minimum (voir point c.)

g. La construction annexe et les garages seront en harmonie avec la construction principale et exécutée avec les mêmes matériaux. Ils seront implantés sur une limite parcellaire ou à 2 m minimum de cette limite.

Le gabarit maximum est défini comme suit : hauteur maximum 2,50 m au pied de versant et 3,50 m au faîte. La toiture comportera un ou deux versants droits de même inclinaison et se rejoignant au faîte.

La pente sera comprise entre 30 % et 100 % par rapport à l'horizontale.

Un abri en bois d'une superficie maximum de 6 m² est autorisé.

h. Cette zone peut être utilisée pour les parkings et les garages. Elle sera aménagée en respectant la règle des 50 % du point c. :

1. soit comme un parking couvert, sans étage, enterré ou semi enterré. La différence de niveau entre la couverture et le terrain naturel environnant est de 1 m maximum. La couverture sera réalisée comme un toit-jardin, avec pelouses, plantations, dallage, etc.
2. soit par groupe de maximum 6 garages individuels séparés par des espaces plantés. Les aires d'accès et de manœuvre ne seront pas composées essentiellement de tarmac mais, par exemple, de revêtement type béton-gazon, pavés de béton teinté, etc.
3. soit comme une aire de parking arboré, à l'air libre, avec aires de manœuvre et de circulation telles que décrites ci-dessus ».

La demande de certificat n° 2 (annexe 15, cadre 6) justifie comme suit le respect des conditions fixées par l'article D.IV.5 du CoDT :

« Construction en zone de cours et de jardins conforme à l'ancien PCA.

Actuellement, le terrain présente un espace vacant qui rompt la continuité de la rue. Le comblement de cet espace vacant par la construction de logements sur 5 étages est en parfaite cohérence avec la politique de densification de la ville de Namur. La construction s'aligne sur les bâtiments voisins, respectant ainsi le cadre bâti existant, tout en créant une transition harmonieuse entre deux voisins de hauteurs significativement différentes.

De plus, l'arrière de la zone est prévue pour servir de parking, tandis qu'une vaste zone végétalisée sera préservée ».

Dans le cadre 10 de la demande, relatif aux réunions de projet, il est précisé ce qui suit :

« - Réunion du 17/08/23 avec M^{me} [B.]

Demande d'intégrer des éléments végétaux dans le projet afin de renforcer son caractère verdoyant, étant donné que la construction se situe dans une zone comportant des cours et des jardins (anciennement PCA). Il s'agit également de justifier cet écart en intégrant un bâtiment qui assure une transition entre le numéro 143 et 147. La dent creuse étant actuellement peu qualitative.

- Réunion du 21/09/23 avec M^{me} [B.]

Présentation du projet incluant le dernier étage avec des façades végétalisées et un volume conçu pour créer une transition harmonieuse entre les deux bâtiments voisins, malgré leurs différences significatives de hauteur ».

Dans la description du projet déposée avec la demande de permis, il est notamment précisé, s'agissant des matériaux, ce qui suit :

« Concernant le dernier étage, il est aménagé avec des panneaux équipés de fixations pour permettre une plantation grimpante sur toute sa surface, en réponse à la demande de la commune. Cette mesure constitue une compensation suite à l'écart de l'ancien PCA relatif à la construction en zone de jardin ».

L'auteur de l'acte attaqué se réfère à l'avis favorable conditionnel du 4 janvier 2024 du service technique du développement territorial, qu'il reproduit notamment comme suit :

- « • Constatant que le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques du SOL n° 3038 pour la non-conformité à la zone de cours et jardins ;
- Observant que les recommandations du SOL n'ont pas été respectées pour la construction située à la droite du projet ; qu'il était initialement prévu la construction d'habitation ouverte ; "Cette zone est destinée à des habitations isolées ou jumelées comprenant éventuellement un garage privé... la construction sera en ordre ouvert" ; que la construction existante consiste en un immeuble à appartements construit sur toute la largeur du terrain ;
 - Renvoyant vers la motivation des écarts reprise au cadre 6 de l'annexe 15 de la présente demande ;
 - Estimant que l'écart sollicité ne compromet pas l'esprit du SOL en ce qu'il contribue tant au bon aménagement de la parcelle, qu'à l'intégration du projet dans son contexte bâti ; qu'il s'inscrit entre 2 murs mitoyens aveugle et qu'il vient combler un vide dans un alignement de constructions contiguës ;
 - Constatant que le DVP émet un avis favorable conditionné sur ce projet quant à la gestion des eaux sur la parcelle ;
 - Constatant l'avis favorable du DCV vu que le projet prévoit la création d'un petit espace vert planté d'arbres et arbustes, la végétalisation d'autres éléments du projet et à la mise en place de revêtement drainant pour les places de parking ;
 - [...]
 - Considérant que les 3 garages préfabriqués à démolir ne présentent pas d'intérêt, que le nouveau projet prévoit 3 emplacements de stationnement ainsi qu'un espace réservé aux vélos, qu'il maintient la zone végétalisée au fond du terrain ; que les zones de stationnements sont prévues en pavé ;
 - Estimant que les 3 emplacements de stationnement ainsi que le local vélo répondent aux préoccupations de mobilités vu la situation en parties centrales des quartiers urbains ; que les pavés drainant prévus pour les emplacements de stationnement et les aires de manœuvre sont un impératif à respecter ; qu'un effort appréciable sera consenti pour revégétaliser au maximum la propriété ;
 - Estimant que l'esthétique de la façade à rue constitue une amélioration par rapport à la situation existante en venant combler une dent creuse ; que les matériaux proposés sont de bon aloi ; que l'alignement prévu permet de relier harmonieusement les fronts bâtis de voisins directs ; que le jeu des divers volumes au niveau de la toiture permet d'équilibrer la différence de hauteur sous gouttière des deux voisins ;
 - [...]
 - Estimant que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone ; qu'il propose une architecture qualitative qui répond au mieux aux contraintes existantes et qu'il participe à la bonne gestion du paysage bâti local ».

Il se réfère également à l'avis favorable du 11 mars 2024 du fonctionnaire délégué, qu'il reproduit, selon lequel :

- « • Considérant qu'au vu de la trame parcellaire, l'implantation d'un immeuble entre deux murs mitoyens aveugles contribue à la cohérence du cadre bâti existant ; que le projet respecte le bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le projet de construction comble un espace vide qui s'intègre au mieux aux gabarits des constructions voisines ;
 - Vu la motivation circonstanciée des écarts au cadre 6 de l'annexe 15 ».

Le SOL n'identifie pas expressément les objectifs en matière de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme qu'il poursuit.

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur identifie, au titre d'objectif du SOL, le maintien de la cohérence du contexte bâti au sein de son périmètre ainsi que le bon aménagement des lieux. Il se déduit également de l'ensemble de cette motivation qu'il identifie également, au titre d'objectif du SOL, la nécessité de maintenir un certain caractère végétalisé en zone de cours et jardins. L'identification de tels objectifs n'est pas constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'ensemble des prescriptions que comporte le SOL, lesquelles contiennent, d'une part, des prescriptions générales, applicables à toutes les zones définies par le schéma et visant notamment les constructions, les constructions existantes et les clôtures, et, d'autre part, des prescriptions particulières, détaillées zone par zone. Si aucune règle d'ensemble ne se dégage quant à la répartition des différentes zones d'habitation et donc quant à l'ordonnancement des bâtiments, l'ensemble de ces prescriptions peuvent être considérées comme contribuant à la cohérence du contexte bâti. De même, les prescriptions relatives aux différentes zones de cours et jardins, à la zone de recul et à la zone d'espaces verts mettent l'accent sur la végétalisation des sols et la perméabilité des surfaces.

La partie requérante ne peut être suivie lorsqu'elle assimile la prescription relative à la zone de cours et jardins du SOL à un objectif de celui-ci. En effet, considérer que le SOL érige en principe le fait que l'espace situé en zone de cours et jardins ne peut être affecté qu'« à ce que l'on voit habituellement dans les jardins entourant les logements » et donc ne peut être bâti au-delà de ce que l'article 7 du SOL préconise, limite de manière démesurée la possibilité de s'écarter du SOL dans une telle zone et ce, alors que le législateur wallon n'accorde plus à ce document qu'une valeur indicative. Partant, aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise par l'auteur de l'acte attaqué en n'identifiant pas un tel objectif.

Par ailleurs, le second objectif que la partie requérante entend identifier, à savoir le maintien d'une ouverture non bâtie entre son immeuble et l'immeuble plus imposant de droite, n'apparaît pas non plus, de manière manifeste, comme étant un

objectif du SOL que l’auteur de l’acte attaqué devait prendre en compte en application de l’article D.IV.5, 1°, du CoDT. Ainsi, le plan annexé au SOL figure des immeubles de hauteur similaire, à savoir deux étages, de part et d’autre des parcelles concernées par la demande de certificat, ce qui ne permet pas de considérer comme étant évidente que l’inscription des parcelles en cause en zone de cours et jardins avait pour but de maintenir un espace entre deux immeubles de taille différente.

Compte tenu de la configuration des lieux – telle que décrite dans l’acte attaqué, et du fait que les parcelles en cause sont entièrement inscrites en zone de cours et jardins, au-delà de la zone de recul –, des caractéristiques du projet litigieux – notamment son implantation à la place de trois garages préfabriqués à démolir, entre deux murs mitoyens aveugles et comblant un vide dans un alignement de constructions contiguës, les garanties de végétalisation prévues et le revêtement drainant pour les places de parking retenu –, l’auteur de l’acte attaqué a pu considérer, sans verser dans l’arbitraire, que le projet contribue à la cohérence du cadre bâti tout en veillant au maintien d’une surface végétalisée suffisante, de sorte que l’écart induit par le projet ne compromet pas les objectifs poursuivis par le SOL, qu’il a identifiés en opportunité. Partant, l’erreur manifeste d’appréciation n’est pas établie.

Si la partie requérante invoque, au préambule de son moyen, l’existence d’une erreur de fait ou de droit, elle ne développe aucun argument à cet égard dans les développements du moyen. Il en est de même en tant que le moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée.

S’agissant du grief soulevé dans le mémoire en réplique selon lequel l’absence d’une copie complète de sa réclamation dans le dossier administratif « expliquerait sans doute la raison pour laquelle l’acte attaqué ne répondrait pas à tous les arguments contenus dans la réclamation », celui-ci est tardif, l’absence ou l’insuffisance de réponse à la réclamation n’ayant pas été dénoncée dès la requête et ce grief ne relevant pas de l’ordre public.

Le moyen unique n’est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

15. Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à chacune des parties adverses, à la charge de la partie requérante.

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

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 9 décembre 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Lionel Renders