

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 238.877 du 26 juillet 2017

A. 215.207/XIII-7258

En cause : **MAHO** Eric,
ayant élu domicile chez
M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

1. la Commune de Perwez,

ayant élu domicile chez
M^e Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 6 mars 2015, Eric MAHO demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Perwez en date du 17 décembre 2014 [à la société anonyme SF CONSTRUCT] et ayant pour objet la démolition d'une ferme et la construction de 6 habitations unifamiliales sur un bien sis rue du Mont à 1360 Perwez".

II. Procédure

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

M^{me} Muriel VANDERHELST, 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 12 avril 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 mai 2017 à 09.30 heures

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Donatien BOUILLIEZ, loco M^e Benjamin REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Emmanuelle JOUNIAUX, loco M^e Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Natacha DIERCKX, loco M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel VANDERHELST, 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

1. Le 11 juillet 2014, la commune de Perwez accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la société anonyme (S.A.) SF CONSTRUCT pour la démolition d'une ferme et la construction de 6 maisons unifamiliales sur un bien sis à Perwez, rue du Mont n° 49 a/b/c/d/e/f et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 485k (485r et 485s).

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez du 28 mars 1979.

Les travaux sont notamment décrits comme suit dans la notice d'évaluation des incidences :

" L'objet des travaux porte sur la construction de 6 habitations unifamiliales. Elles sont réparties en deux ensembles de 3 maisons jumelées, dont la surface au sol est de 236 m², et la hauteur sous corniche de 5,50 m. Les deux ensembles de logements sont implantés en recul par rapport à la voirie, à l'instar des habitations voisines. Cette implantation permet l'aménagement d'une zone de parking devant chaque logement. A l'arrière, les habitations disposent chacune d'un jardin privé.

[...]

Les travaux portent, d'abord, sur la démolition des granges, silos, ... présents sur le terrain. Ensuite, ils consistent en la construction de 6 logements".

2. Le 30 juillet 2014, le collège communal de Perwez sollicite la production de certains documents manquants pour que le dossier puisse être déclaré complet.

3. Ces documents sont produits par courrier du 19 août 2014.

La page de garde du "Rapport des actes et travaux projetés" précise ce qui suit :

" Le projet porte sur la Ferme dite de Monsieur DEWAELE, rue du Mont à Perwez.

Le demandeur, la société SF CONSTRUCT de Diest a acquis l'ensemble de la propriété de la ferme actuellement sans activité agricole.

De ce fait, le demandeur souhaite porter un projet immobilier sur une partie du bien à rue, à savoir l'emplacement actuel de la ferme (corps de logis).

La demande porte sur la démolition de l'ensemble des constructions présentes sur le bien, aussi bien le corps de logis en maçonnerie que les hangars de béton situés en partie arrière de la propriété. L'ensemble des matériaux démontés fera l'objet de valorisation en décharges agréées. Le site, actuellement à l'abandon (ou presque), sera ainsi réaménagé et valorisé à sa juste valeur (proximité du centre de la commune).

Après l'assainissement du site, le demandeur s'engage à construire deux ensembles de trois maisons, permettant dans un second temps l'aménagement concerté de la partie arrière de la propriété.

Les habitations de type traditionnel, proposent un R + 1, un garage ou car-port par habitation, séjour, cuisine, buanderie en rez-de-chaussée, trois chambres et une salle de bains à l'étage. L'ensemble des combles permet le rangement ou l'aménagement, le cas échéant, d'une chambre complémentaire.

Les matériaux utilisés sont communs et traditionnels, à savoir la brique ton rouge et le crépis blanc pour les façades, les tuiles noires pour la toiture et les châssis en PVC.

Un jardin de taille raisonnable est offert à chaque habitation et sera aménagé en harmonie au lieu environnant".

4. Le 3 septembre 2014, le bourgmestre faisant fonction et le directeur général de la commune de Perwez déclarent le dossier de demande de permis complet.

5. Une enquête publique est organisée du 4 au 19 septembre 2014. Elle donne lieu à trois lettres d'observations ou réclamations, dont deux émanent du requérant (l'une directement et l'autre par l'intermédiaire de son conseil).

6. Le 14 octobre 2014, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Perwez émet un avis favorable sur le projet.

7. Le 29 octobre 2014, le collège communal de Perwez examine la demande de permis ainsi que les réclamations émises lors de l'enquête publique et émet un avis favorable sur le projet.

8. Le 4 novembre 2014, le collège communal de Perwez sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

Cet avis sera réputé favorable, à défaut d'avoir été transmis dans les 35 jours de la demande, conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

9. Le 17 décembre 2014, le collège communal de Perwez délivre le permis d'urbanisme sollicité, sous réserve du respect d'une série de conditions qu'il énonce.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé comme suit :

" Le Collège Communal,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Vu le décret du 27 mai 2004 confirmant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux tel que modifié (et plus particulièrement son article L.1123-23);

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par la S.A. SF CONSTRUCT, Industrieterrein 1/25A IZ Webbekom 1116 à 3290 Diest pour un bien sis Rue du Mont 49 a/b/c/d/e/f à 1360 Perwez cadastré 1^{ère} division section B parcelle 485 R, 1^{ère} division section B parcelle 485 S, et ayant pour objet : la démolition d'une ferme et la construction de 6 maisons unifamiliales;

Considérant que la demande semble contenir l'ensemble des pièces et documents énumérés dans le CWATUPE;

Vu la jurisprudence du Conseil d'Etat et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, qui précise que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Vu la Circulaire ministérielle du 1^{er} février 2010 relative à la composition de la demande des permis d'urbanisme qui précise que le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis;

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme l'autorité communale assistée de ses services dispose d'une perception du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande de permis d'urbanisme;

Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée le 11 juillet 2014;

Vu la directive 85/337 du 27 juin 1985 du Conseil européen concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement;

Vu l'article 124 du CWATUPE;

Vu le Code de l'Environnement tel que modifié à ce jour;

Considérant que la délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre d'un système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Considérant que le présent projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis d'office à l'étude incidences sur l'environnement;

Vu la délibération du Collège communal du 3 septembre 2014 portant sur la recevabilité de la demande et sur l'appréciation des incidences notables du projet sur l'environnement;

Considérant, après analyse complète du dossier, que la motivation portant sur l'appréciation des incidences notables du projet sur l'environnement reste valide; que le Collège communal s'y réfère intégralement dans le cadre de la présente décision;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement;

Considérant que l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, apparaît marginale;

Considérant que l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air correspond aux normes et standards pour ce type de projet;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de déclaration environnementale;

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments;

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat à caractère rural (01 B 485 S), Zone d'habitat à caractère rural (01 B 485 R) au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le projet est conforme à la destination principale de la zone; que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone; que le projet est compatible avec le voisinage;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre de risque naturel, de réserve, d'extension de zone d'extraction au plan de secteur;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- Performance énergétique des bâtiments (articles 530 et suivants du CWATUPE);
- Règlement général sur les bâtisses relatives à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et 416 du CWATUPE);
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 431 et 442 du CWATUPE);

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle-Gette approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif; que l'égout est existant et est relié à une station d'épuration en état de fonctionnement; que le maître d'ouvrage devra strictement respecter les conditions liées à cette zone et à cet état de fait;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWATUPE;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un point de vue privilégié, à un élément du patrimoine bâti ou naturel repris à l'inventaire «Patrimoine architectural et territoires de Wallonie»;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre de point de vue remarquable, de liaison écologique, d'intérêt paysager au plan de secteur ou repris à l'inventaire ADESA;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWATUPE;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un site Natura 2000;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dernièrement modifié par le décret du 6 décembre 2001; qu'aucun site de ce type n'existe actuellement sur l'entité;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à des haies ou arbres figurant sur la liste des arbres et haies remarquables de Wallonie;

Considérant que la demande [de] permis se rapporte à un bien localisé dans un site figurant en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 19 décembre 2013 (MB 9 janvier 2014); que le site figure en zone d'aléa faible et très faible (fonds du terrain);

Considérant que la Commune de Perwez ne dispose ni d'un Schéma de structure communal, ni d'un règlement communal d'urbanisme; qu'aucune réglementation communale particulière ne s'applique au bien concerné;

Considérant que le Collège communal a procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection suivants : la dimension du projet (superficie d'occupation au sol et plancher classique pour ce type de programme), le cumul avec d'autres projets (d'autres projets sont en cours à proximité par le même promoteur), l'utilisation des ressources naturelles (consommation liée aux impétrants), la production de déchets (6 occupations mono-familiale production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées), le risque d'accidents eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre (risque minime d'accidents), l'occupation des sols existants (prairie-culture), la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé), la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (amélioration de la situation flore/faune par l'implantation d'essences régionales), la capacité de charge de l'environnement naturel (densité cohérente au vu du contexte), la nature transfrontalière de l'incidence (aucune incidence transfrontalière directe), l'ampleur et la complexité de l'incidence (incidence marginale et d'approche peu complexe), la probabilité de l'incidence (faible), la durée (impossible à déterminer), la fréquence (constante), et la réversibilité de l'incidence (réversible), et a constaté que ledit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement;

Considérant qu'à l'issue de l'analyse posée, le Collège communal confirme que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude incidences;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage;

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'a été jugée nécessaire;

Considérant que la Commune de Perwez n'est pas sous le régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 2, du Code précité, les actes et travaux projetés requièrent l'avis du fonctionnaire délégué;

Attendu que l'enquête publique s'est déroulée du 04 au 19 septembre 2014 et qu'elle a donné lieu à deux lettres de remarques ayant pour objet :

- l'utilité de faire une étude globale par le promoteur afin d'englober les différentes demandes introduites et à venir (vue d'ensemble);
- l'incidence de l'ensemble des projets sur la rue du Mont et sur les infrastructures environnantes (impétrants, rivière);

- l'augmentation du trafic;
- l'accessibilité au sentier n° 78;
- démolition du hangar existant à l'arrière du terrain;

Considérant l'avis favorable émis par la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité, le 14 octobre 2014;

Considérant que l'avis de la S.C.R.L. INFRA X est réputé favorable car non remis dans les délais prescrits;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 04 novembre 2014, que son avis n'a pas été transmis au Collège communal dans les 35 jours de sa demande que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

Considérant que le fonds du bien est longé par la «Gette», cours d'eau non navigable de deuxième catégorie;

Considérant que le bien est situé dans une zone à risque d'aléa très faible et faible, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par [le] Gouvernement wallon le 19 décembre 2013 (MB 9 janvier 2014);

Considérant l'environnement bâti existant et la configuration des lieux;

Considérant que la demande vise à démolir la totalité des bâtiments et silos existants puis à construire six maisons unifamiliales;

Considérant que les constructions existantes ne sont ni classées, ni reprises à l'inventaire du patrimoine wallon;

Considérant, en effet, que la plupart des bâtiments existants ne présente aucun intérêt patrimonial ou esthétique justifiant leur maintien;

Considérant les permis d'urbanisme suivants délivrés sur cette parcelle :

- n° 1976/204 délivré le 23 février 1976 pour la construction d'une étable;
- n° 674 délivré le 19 février 1991 pour la construction d'un bâtiment agricole;

Considérant que seul l'ancien corps de logis présente des caractéristiques architecturales intéressantes mais relativement hors gabarits par rapport au contexte existant;

Considérant, de plus que ce bâtiment semble totalement obsolète en terme de performance énergétique;

Considérant, sur base de ces éléments, que les démolitions semblent justifiées;

Considérant que la demande vise à construire deux blocs de trois maisons unifamiliales mitoyennes;

Considérant que la densité projetée (18 logements/hectare - superficies variant entre 3,87 ares et 5,91 ares) est cohérente par rapport au contexte bâti ancien existant à proximité présentant des tailles parcellaires similaires et un habitat implanté en ordre continu;

Considérant que cette densité est également justifiée par la proximité avec le centre de Perwez (± 560 mètres jusqu'à la Grand'Place) et ses services;

Considérant que le projet est situé à moins de 200 mètres d'une ligne de bus (proxibus);

Considérant que le projet prévoit un minimum de deux emplacements de parkings (couvert ou non) sur terrain privé;

Considérant que le projet respecte le niveau naturel du sol en proposant un léger réaménagement (déblais de maximum 50 centimètres);

Considérant que l'impact paysager du projet est quasiment nul étant donné qu'il remplace un bâti existant totalement englobé dans une zone bâtie; que le projet ne sera donc pas perceptible visuellement à plus de 200 mètres;

Considérant que le terrain non bâti existant en face du présent projet, de l'autre côté de la rue du Mont va bientôt abriter deux habitations mitoyennes suite à la délivrance du permis d'urbanisme n° 2014.42 délivré le 20 août 2014;

Considérant que le projet est susceptible de s'intégrer dans le contexte existant de par l'implantation des maisons respectant l'alignement des constructions existantes de part et d'autre du projet, par les gabarits classiques et similaires aux habitations proches (r + 1 + t), de par l'architecture sobre et traditionnelle ainsi que par les matériaux «standards»;

Considérant, cependant, que le projet propose trois matériaux de parement différents (brique, enduit et siding); qu'il est préférable de limiter à deux matériaux afin de ne pas multiplier le traitement des façades;

Considérant que le siding n'est pas un matériau traditionnel local; qu'il semble opportun de le supprimer et de le remplacer par un crépi blanc;

Considérant que l'utilisation de ces deux matériaux permet une certaine diversité dans la composition des façades afin d'éviter un aspect général monotone et massif;

Considérant que la diversité d'implantation des baies participe à cet aspect général;

Considérant, en outre, qu'il semble opportun d'utiliser une couleur de joint différente de la couleur de la brique;

Considérant que les maisons proposent des pièces de dimensions confortables et de luminosité naturelle suffisante;

Considérant que chaque maison dispose soit d'une buanderie, soit d'un hall d'entrée, soit d'un garage et des combles aménageables permettant le rangement de vélos, poussette, poubelles,...;

Considérant les remarques émises durant l'enquête publique;

Considérant le plan 1115-A/6 faisant partie du dossier et reprenant l'ensemble des constructions et silos existants qui seront tous à démolir;

Considérant que le présent projet ne jouxte pas le sentier n° 78 et n'est donc en rien concerné par l'accès des habitations existantes le long de ce sentier;

Considérant que le sentier n° 77 a été supprimé en 1955;

Considérant que le réseau d'égouttage existant le long de la rue du Mont présente une profondeur et un diamètre suffisant pour accueillir les rejets issus du présent projet (± 14 équivalents-habitants);

Considérant que chaque habitation dispose d'une citerne d'eau de pluie de 10.000 litres avec rejet du trop-plein vers l'égout public;

Considérant que le projet est situé à plus de 100 mètres de la Gette; que son impact y sera négligeable;

Considérant que bien que le demandeur soit effectivement propriétaire de plusieurs parcelles dans cette partie de la Commune, il est sans équivoque que ces parcelles ne sont pas attenantes et sont toutes séparées soit par une voirie, soit par un cours d'eau, soit par d'autres parcelles;

Considérant, néanmoins, que la Commune dispose d'avant-projets et d'esquisses portant sur l'ensemble des parcelles appartenant à la S.A. S.F. CONSTRUCT; que la Commune a donc une vue d'ensemble sur les différents projets urbanistiques de la zone; qu'elle a modifié certains projets afin d'assurer une cohérence d'ensemble et des solutions en termes de mobilité;

Considérant, à cet égard, que le présent dossier comporte, à titre purement informatif et non définitif, une esquisse de l'aménagement du solde arrière de la parcelle B485S; mais également la création d'une voirie et de trottoirs le long de la rue du Mont et entre les deux blocs de 3 maisons;

Considérant que ces éléments ne font pas l'objet de la présente demande;

Considérant que l'espace non construit au milieu du présent projet propose une largeur de 8,10 mètres, ce qui est suffisant pour la création d'une voirie à double sens de circulation avec un trottoir de chaque côté;

Considérant, de ce fait que la présente demande ne remet pas en cause l'urbanisation futur[e] de la partie arrière du terrain, située totalement en zone d'habitat à caractère rural; que, de ce fait, elle participe à la gestion parcimonieuse du sol;

Considérant que cette partie de la rue du Mont ne comporte aucun trottoir;

Considérant, en effet, que les abords publics longeant la rue sont réalisés généralement, à cet endroit, en pavés naturels, en dalles bétons ou en terre; que la partie avant longeant le présent projet est réalisé[e] en ajouts d'asphalte et de béton;

Considérant que l'aménagement de cette zone à l'avant du projet pourrait être imposé en charge d'urbanisme dans le cadre de la seconde phase (urbanisation de la zone arrière avec ouverture de voirie); qu'en attendant, il semble opportun d'imposer de recouvrir cette partie de pavés béton;

Considérant que les déchets issus des démolitions devront être évacués par les filières officielles;

Considérant que les éventuelles constructions en sous-sol devront être remblayées suivant les réglementations en vigueur afin d'éviter des tassements différenciés pour les futures constructions mais également avec des «bonnes» terres pour les zones non bâties;

Considérant qu'il semble opportun d'imposer la démolition de tous les bâtiments et installations existantes préalablement à toute construction afin de s'assurer de l'assainissement total et rapide du site;

Considérant que le projet est situé au début de la rue du Mont; que le trafic automobile supplémentaire issu des 6 nouvelles maisons devrait remonter vers le

nord afin de rejoindre les axes principaux (rue de la Station, rue des Marronniers, chaussée de Wavre, avenue Wilmart,...); que, de ce fait, la rue du Mont sera faiblement impactée;

Considérant que le présent projet n'est pas concerné par la zone présentant un aléa très faible et faible étant donné que les 6 maisons sont à plus de 80 mètres de la zone à faible aléa;

Considérant que les prescriptions et conditions auxquelles ce projet est subordonné apparaissent suffisantes pour d'une part, garantir la protection de l'homme et de l'environnement contre les dangers, nuisances ou inconvénients que l'établissement est susceptible de causer à l'environnement, à la population vivant à l'extérieur de l'établissement et aux personnes se trouvant à l'intérieur de celui-ci, sans pouvoir y être protégé en qualité de travailleur et d'autre part, rencontrer les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité;

Considérant au vu de cette analyse que les pièces et documents fournis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme semblent suffisants compte tenu de l'objet de la demande de permis d'urbanisme pour que l'Autorité communale puisse se prononcer en pleine connaissance de cause;

D E C I D E, à l'unanimité :

Article 1^{er} : de délivrer à la S.A. S.F. CONSTRUCT [...] le permis d'urbanisme n° 2014.70 relatif à la démolition d'une ferme et à la construction de 6 maisons unifamiliales sur un terrain sis rue du Mont 49 A/B/C/D/E/F cadastré 1^{ère} division, section B n^{os} 485R et 485S sous réserve :

- d'utiliser une couleur de joint différente de la couleur de la brique;
- d'utiliser un crépi blanc pouvant être légèrement teinté vers le jaune ou vers le gris;
- de réaliser les avant-cours (allées et stationnement) en matériaux de sol perméables (pavés drainant, dalles alvéolées,...) et de plain pieds avec le domaine public;
- de démolir l'ensemble des bâtiments et installations existants préalablement à toute nouvelle construction;
- de réaliser l'accotement situé entre le projet et le filet d'eau existant en klinkers sur toute la largeur du terrain longeant la rue du Mont en retirant les éléments existants asphaltés et bétonnés;
- d'évacuer tous les déchets issus des démolitions via les filières officielles;
- de remblayer les éventuelles constructions en sous-sol suivant les réglementations en vigueur afin d'éviter, entre autre, des tassements différenciés pour les futures constructions.

[...]".

10. Le 23 décembre 2014, la première partie adverse adresse, entre autres, au requérant un courrier l'informant de la délivrance du permis sollicité et précisant que le texte intégral de ce permis peut être consulté à l'administration communale.

11. Le 30 novembre 2016, le collège communal décide d'accorder la prorogation du permis pour un an.

12. Il y a lieu de noter aussi que la S.A. SF CONSTRUCT a sollicité en décembre 2013 un permis d'urbanisme de constructions groupées pour la construction de 45 logements (11 maisons et 34 appartements) sur un bien sis à Perwez, rue du Mont et rue du Tour d'eau, cadastré 1^{ère} division, section B, n° 518b. Ce permis a été délivré par le collège communal de Perwez le 26 novembre 2014. Il fait l'objet d'un recours en annulation introduit par le même requérant et enrôlé sous le numéro A. 215.352/XIII-7266.

13. Parallèlement, la S.A. SF CONSTRUCT a introduit une demande de permis d'urbanisme pour la création d'une nouvelle voirie permettant de desservir les logements groupés susvisés. Le permis ainsi sollicité a été délivré par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne le 29 octobre 2014. Il fait également l'objet d'un recours en annulation introduit par le même requérant et est enrôlé sous le numéro A. 214.837/XIII-7224.

IV. Le premier moyen

IV.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le requérant prend un premier moyen, intitulé "réalisation d'un accotement en klinkers", "de la violation des articles 107, 127 et 129^{quater} du CWATUPE, des articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, de l'erreur de droit, l'erreur manifeste d'appréciation et l'excès de pouvoir".

Première branche

Dans une première branche, le requérant soutient que ces dispositions ou principes ont été violés, en ce que l'acte attaqué prévoit la modification d'une voirie communale, plus spécialement l'élargissement de l'espace destiné au passage du public, par la réalisation d'un accotement en klinkers le long de la rue du Mont, alors qu'un tel projet devait faire l'objet de la procédure de modification de voirie conformément à l'article 129^{quater} du CWATUP et aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, et ce avant l'octroi de l'acte attaqué, ce qui n'a pas été le cas.

Il fait valoir que l'accotement est actuellement impraticable sur une portion qui longe le projet, en raison du revêtement non stabilisé et du dénivelé qui existe entre la voirie et le projet, que la réalisation imposée par l'acte attaqué d'un

accotement en klinkers sur toute la largeur du terrain longeant la rue du Mont implique donc nécessairement un élargissement de l'espace destiné au passage du public, qu'une enquête publique de 30 jours portant conjointement sur la demande de permis et sur la demande relative à la voirie communale aurait dû être organisée et qu'une décision du conseil communal aurait dû être obtenue préalablement à l'octroi de l'acte attaqué.

Seconde branche

Dans une seconde branche, il soutient que ces dispositions ou principes ont été violés en ce que l'acte attaqué, qui autorise un projet "mixte", c'est-à-dire un projet ayant un objet relevant partiellement du champ d'application de l'article 107 du CWATUP (construction de logements) et partiellement de l'article 127 du CWATUP (élargissement de voirie communale), et dont les composantes sont indissociables, a été délivré par le collège communal, alors qu'un tel projet doit faire l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme introduite auprès de l'autorité compétente en vertu de l'article 127 du CWATUP, soit le fonctionnaire délégué. Se prévalant de l'arrêt du 5 février 2013, PROPERTY AND ADVICE, n° 222.393, il soutient que l'aménagement de l'accotement est indissociable du reste du projet dès lors que la partie adverse a imposé cet aménagement comme condition du permis d'urbanisme. Il fait valoir que, ce faisant, la partie adverse a nécessairement considéré qu'il existait un lien indissociable entre la réalisation des bâtiments et l'aménagement de l'accotement et que, dans la mesure où la demande de permis portait sur un projet mixte constitué de deux composantes indissociables dont l'une relève du champ d'application de l'article 107 du CWATUP et l'autre de l'article 127 du CWATUP, seul le fonctionnaire délégué était compétent pour délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

B. Les mémoires en réplique

Sur la première branche

Le requérant relève que les positions des deux parties adverses apparaissent contradictoires et partiellement erronées.

D'une part, selon lui, la position défendue par la seconde partie adverse selon laquelle l'aménagement ne serait pas destiné au passage du public ne peut être suivie dès lors que la première partie adverse, qui a délivré l'acte attaqué, considère que l'aménagement en klinkers est destiné au passage du public et qu'il s'agit bien d'un équipement de service public ou communautaire.

D'autre part, il fait valoir que la thèse de la première partie adverse selon laquelle l'aménagement de l'accotement de la voirie n'implique aucun élargissement de l'espace destiné au passage du public est également erronée dans la mesure où il ressort d'une photographie produite par lui ainsi que des photographies présentes dans le dossier de demande de permis, que l'accotement est actuellement impraticable sur un tronçon, raison d'ailleurs pour laquelle l'acte attaqué impose la réalisation d'un accotement en klinkers permettant le passage des piétons. Il en déduit que la réalisation d'un accotement en klinkers sur toute la largeur du terrain longeant la rue du Mont implique nécessairement un élargissement de l'espace destiné au passage du public et estime que les considérations de l'acte attaqué lui-même révèlent que la volonté de la première partie adverse était de rendre accessible aux piétons une partie de l'accotement qui ne l'était pas précédemment.

Il poursuit comme suit :

" Contrairement à ce que soutient la première partie adverse, l'accotement actuel ne peut être simplement considéré comme «moins praticable» pour les usagers, mais doit être considéré comme raisonnablement «impraticable» pour la plupart des usagers ne souhaitant pas prendre de risque au niveau de leur sécurité. La déclivité et le caractère friable et non stabilisé de la portion d'accotement en question (l'acte attaqué évoque d'ailleurs la présence d'«éléments» asphaltés et bétonnés) rend celui-ci peu comparable avec un accotement stabilisé pourvu d'un revêtement sur lequel il est possible de se déplacer sans danger (dolomie, terre battue, accotement herbeux, etc.). Il n'y a donc pas lieu d'appliquer par analogie l'enseignement contenu dans votre arrêt n° 226.470 du 19 février 2014, DRIESSEN et consorts, dès lors que les circonstances sont différentes. En l'espèce, l'hypothèse se rapproche davantage du cas tranché dans votre arrêt n° 223.439 du 7 mai 2013, Commune de Braine-l'Alleud où l'accotement était impraticable.

Contrairement à ce qu'indique la première partie adverse, le fait que dans cet arrêt, une bande de terrain avait été cédée à la commune afin d'élargir le trottoir n'empêche pas une transposition au cas d'espèce dès lors que cette cession était intervenue avant l'octroi du permis et qu'elle ne semble pas avoir été un élément déterminant dans votre arrêt".

Sur la seconde branche

Le requérant précise tout d'abord que l'article 262, 12°, a, du CWATUP n'est pas applicable dès lors que la réalisation de l'accotement en klinkers nécessitera une modification des caractéristiques essentielles du profil en travers de la voirie en raison de la présence d'un dénivelé à l'endroit où le passage est actuellement impraticable. Il note aussi que l'acte attaqué vise le fait que l'accotement actuel est réalisé "en pavés naturels, en dalles bétons ou en terre" alors précisément que la dispense de permis visée ci-dessus n'est pas applicable en cas de changement de revêtements constitués de "pierres naturelles".

Il fait valoir que, en tout état de cause, le caractère indissociable entre le projet et l'aménagement de l'accotement provient essentiellement de ce que l'acte attaqué impose cet aménagement sous la forme d'une condition du permis, que la première partie adverse reconnaît le statut d'équipement de service public ou communautaire de l'aménagement de l'accotement et que, dans la mesure où la demande de permis portait sur un projet "mixte" et que ses deux composantes sont indissociables, seul le fonctionnaire délégué était compétent pour délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

C. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant fait valoir, sur la première branche, que le réaménagement de la surface litigieuse, le long du projet autorisé par l'acte attaqué, a pour vocation de permettre la création d'un trottoir et que la surface concernée se situe en majeure partie sur les parcelles privées appartenant au demandeur de permis et ne sont dès lors pas affectées, à l'heure actuelle, au passage du public. Il soutient que si quelques personnes utilisent cette surface pour circuler à pied le long de la rue du Mont, c'est exceptionnel au vu de la qualité du revêtement actuel et qu'il s'agit tout au plus d'une tolérance, de sorte que les conditions d'une éventuelle prescription acquisitive à cet égard ne paraissent pas non plus être rencontrées. A son avis, dans ces conditions, la surface litigieuse ne peut être considérée comme étant d'ores et déjà affectée au passage du public et les limites du domaine public ne seront pas modifiées. La position des parties adverses est, en tous les cas, manifestement contradictoire et erronée sur ce point.

Quant à la seconde branche, il prétend que la réalisation de ce trottoir n'est pas une charge d'urbanisme, mais une condition à laquelle est assortie la délivrance du permis, que l'aménagement de cette surface est en effet indissociablement lié à la réalisation du projet de construction des habitations.

IV.2. Examen

Sur la première branche

L'article 7 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale dispose que "(s)ans préjudice de l'article 27, nul ne peut créer, modifier ou supprimer une voirie communale sans l'accord préalable du conseil communal ou, le cas échéant, du Gouvernement statuant sur recours".

L'article 2 du même décret définit les notions de "modification d'une voirie communale" et d'"espace destiné au passage du public" comme suit :

- " 2° modification d'une voirie communale : élargissement ou rétrécissement de l'espace destiné au passage du public, à l'exclusion de l'équipement des voiries;
- 3° espace destiné au passage du public : espace inclus entre les limites extérieures de la surface destinée indifféremment aux usagers, en ce compris au parage des véhicules et ses accotements".

Ces principes et notions ont été repris de l'article 129bis du CWATUP désormais abrogé.

Les travaux préparatoires relatifs à l'insertion de cet article 129bis dans le CWATUP par le décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques demeurent par conséquent pertinents. En l'occurrence, ceux-ci révèlent que la notion de travaux de voirie reçoit une acceptation large. Tous les travaux de voiries ne doivent cependant pas faire l'objet d'une procédure spécifique :

- " La jurisprudence constante du Conseil d'État relative aux articles 128 et 129 du Code tels que rédigés avant la modification postulée, enseigne notamment que : «le conseil communal, seul compétent pour décider de l'aménagement et de l'équipement des voiries, doit se prononcer sur les questions de voirie après une enquête publique et avant que l'autorité compétente statue sur la demande de permis qui implique des modifications de voirie; que, par travaux de voirie, il y a lieu d'entendre toutes les modifications à apporter au tracé du réseau des voies de communication communales existantes et l'équipement de ces voiries; que, par équipement des voiries, on entend : le creusement de chemins, les travaux de déblaiement, de rehaussement et de durcissement, la construction du réseau d'égouts et du réseau de raccordement pour les différentes habitations à la distribution de gaz, de l'eau, de l'électricité et du téléphone, le coffrage des chemins, le revêtement, les bordures et les trottoirs»; (C.E., n° 183.934, 6 juin 2008; C.E., n° 172.533, 21 juin 2007; C.E., n° 154.481, 3 février 2006).

Au vu de la définition large donnée par le Conseil d'État, il résulte que tout aménagement et équipement de voiries, quel qu'il soit, est soumis à la procédure prévue aux articles 128 et 129 appelés à être modifiés.

[...]

Enfin, pour l'élargissement et la réalisation d'un trottoir en clinckers, le Conseil d'État a jugé que «par travaux de voiries, il y a lieu d'entendre aussi les travaux d'équipement de la voirie dont font partie les trottoirs; qu'il est indéniable que le permis attaqué implique des travaux de voiries» (C.E., n° 178.932, 24 janvier 2008).

Compte tenu de ces éléments, le conseil communal est appelé à se prononcer sur toutes sortes d'aménagements et d'équipements de voiries dont l'importance et l'enjeu pour la commune sont parfois à relativiser. Aussi, il s'indique de revoir les articles 128 et 129 du Code afin de resituer l'action du conseil communal davantage en lien avec les compétences générales des communes. C'est pourquoi

il est prévu la sollicitation d'un accord préalable sur l'ouverture, la modification ou la suppression de la voirie communale.

Si les notions d'ouverture et de suppression d'une voirie communale peuvent facilement être appréhendées en pratique, il n'en va pas de même de la notion de modification. Aussi, il est apparu utile de la définir. La modification d'une voirie communale se conçoit dans un espace représenté en deux dimensions, à savoir l'élargissement ou le rétrécissement de la voirie communale. En outre, la modification de la voirie communale n'est comprise que dans sa fonction essentielle d'espace destiné au passage du public. Cet espace est celui compris entre les limites extérieures de la surface destinée aux usagers de toutes sortes (automobilistes, cyclistes, piétons, etc.). Sont donc par exemple visés : l'élargissement d'un trottoir, la création d'une piste cyclable, l'agrandissement d'une zone de parcage, lesquels constituent un élargissement de l'espace dévolu de manière générale aux usagers. Ne sont donc notamment pas visés : la création d'un arrêt de bus, la modification de l'aspect d'un trottoir, la réorganisation des voies, la mise à trois bandes d'une voirie communale existante, lesquelles demeurent comprises dans les limites actuelles de l'espace destiné au passage du public.

Par ailleurs, en excluant explicitement l'équipement des voiries, il ne revient plus au conseil communal de se prononcer notamment sur le type de revêtement, sur le type de trottoir, sur le rehaussement, sur le déblaiement, sur l'égouttage, sur les réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz et du téléphone, ou sur les bordures des voiries communales [...]" (Doc. Parl. wall., session 2008-2009, doc. n° 972-1, projet de décret modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, pp. 33-34).

En l'espèce, l'acte attaqué contient les éléments suivants :

" [...] Considérant que cette partie de la rue du Mont ne comporte aucun trottoir;

Considérant, en effet, que les abords publics longeant la rue sont réalisés généralement, à cet endroit, en pavés naturels, en dalles bétons ou en terre; que la partie avant longeant le présent projet est réalisé[e] en ajouts d'asphalte et de béton;

Considérant que l'aménagement de cette zone à l'avant du projet pourrait être imposé en charge d'urbanisme dans le cadre de la seconde phase (urbanisation de la zone arrière avec ouverture de voirie); qu'en attendant, il semble opportun d'imposer de recouvrir cette partie de pavés béton;

[...]

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1^{er} : de délivrer à la S.A. S.F. CONSTRUCT [...] le permis d'urbanisme n° 2014.70 relatif à la démolition d'une ferme et à la construction de 6 maisons unifamiliales sur un terrain sis rue du Mont 49 A/B/C/D/E/F cadastré 1^{ère} division, section B n^{os} 485R et 485S sous réserve :

[...]

- de réaliser l'accotement situé entre le projet et le filet d'eau existant en klinkers sur toute la largeur du terrain longeant la rue du Mont en retirant les éléments existants asphaltés et bétonnés".

En admettant qu'il s'agissait déjà d'un abord public, comme l'indique l'auteur de l'acte attaqué lui-même, la charge d'urbanisme ainsi imposée peut être qualifiée de "travail de voirie". Ceci ne suffit cependant pas à justifier la mise en œuvre de la procédure spécifique visée à l'article 7 du décret du 6 février 2014, puisque qu'il n'est pas question d'élargissement ou de rétrécissement, quelle que soit la qualification retenue (trottoir, accotement, abord public,...), mais tout au plus de l'équipement d'une surface dont les limites existantes ne sont pas modifiées. En effet, l'auteur de l'acte attaqué constate qu'en l'état, les abords publics longeant la rue sont réalisés généralement en pavés naturels, dalles de bétons ou en terre et la photo produite à cet égard dans la requête n'indique rien d'autre. L'auteur de l'acte attaqué considère ensuite qu'à l'avenir, en particulier en cas d'urbanisation de la zone arrière, il pourrait être envisagé de prévoir un aménagement de cette zone au titre de charge d'urbanisme. A ce jour, il estime cependant suffisant d'imposer que cette partie soit recouverte en pavés de béton et prescrit donc que les éléments asphaltés et bétonnés existants soient retirés et remplacés par des "klinkers". Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué ne fait que décider la réalisation d'un nouveau revêtement de sol pour un espace dont il précise dans l'acte attaqué qu'il s'agit d'"abords publics" et pour lequel rien n'indique qu'une modification de la surface en résulterait. Aucun élargissement ni rétrécissement n'est donc prévu; les limites de la surface concernée demeurent inchangées.

Contrairement à ce que prétend le requérant, l'abord ou l'accotement visé est déjà accessible au public. Le requérant n'apporte aucun élément concret susceptible de renverser la position de l'auteur de l'acte attaqué ou encore d'établir qu'il a commis une erreur à ce sujet. Il se prévaut de l'impraticabilité de la surface existante pour prétendre que ce n'est qu'à la suite de la modification de son revêtement qu'elle deviendra accessible au public. Ce faisant, le requérant fait de la praticabilité de la zone concernée une condition de sa qualification d'"espace destiné au passage du public" alors que la définition de ces termes ne pose pas une telle condition et que seule sa destination ou son accessibilité importe. En outre, aucune impraticabilité ne ressort des photos produites.

Enfin le requérant ne rend pas vraisemblable qu'en faisant état d'"abords publics", l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation. Si, certes, le terrain n'apparaît pas idéal, prétendre qu'il est dangereux au point qu'aucun piéton n'ose s'y aventurer - outre que cela ne signifie pas qu'il ne le peut pas en droit - n'apparaît pas manifeste, comme le révèle la photo produite par le requérant lui-même en page 9 de sa requête.

Dans ces circonstances, à défaut d'élargissement ou de rétrécissement d'une voirie, il ne peut être question d'appliquer l'article 7 du décret du 6 février 2014.

Le grief du requérant manque en fait et en droit.

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

Sur la seconde branche

L'article 128, §§1 et 2 du CWATUP dispose comme suit :

" § 1^{er}. Le permis visé à l'article 88, 89, 107 ou 127 est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées.

§ 2. Sans préjudice de l'application de l'article 129^{quater}, à l'initiative du demandeur ou d'office, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance des permis à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales ainsi qu'aux charges qu'ils jugent utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité.

Outre la fourniture de garanties financières nécessaires à leur exécution, les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement.

En outre, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, la propriété de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires".

A suivre la thèse du requérant, le collège communal ne pourrait jamais imposer au titre de condition ou charge d'urbanisme d'un permis la réalisation d'un travail susceptible d'être qualifié de construction ou d'équipement public ou communautaire puisque le choix même de cette condition ou charge aurait pour effet de faire entrer tout le projet dans le champ d'application de la compétence d'exception du fonctionnaire délégué.

Telle n'a pu être la volonté du législateur. La compétence du collège communal mentionnée dans la disposition précitée doit en effet avoir un sens. Celle-ci doit être perçue comme une disposition spécifique, prévalant en tant que *lex specialis*, a fortiori compte tenu du fait que l'attribution de compétence réglée à

l'article 127, § 1^{er}, du CWATUP est exceptionnelle et que les conditions de son application doivent être interprétées restrictivement, comme y invite le législateur lui-même qui dispose que l'article 127 s'applique "par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 109".

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

V. Le deuxième moyen

V.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le requérant prend un deuxième moyen, intitulé "absence d'étude d'incidences", "de la violation des articles D.62 et suivants du Code de l'Environnement, notamment D.66 et D.68, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 déterminant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir", en ce que l'acte attaqué a été délivré sans qu'une étude d'incidences ne soit réalisée au préalable et sans motivation adéquate quant à l'absence de réalisation d'une telle étude d'incidences.

Première branche

Dans une première branche, il fait valoir que les travaux sont indissociablement liés à la réalisation d'un projet plus global de logements et devaient faire l'objet d'une seule et même évaluation des incidences avec ceux-ci. Pour lui, il ne fait aucun doute que le projet s'inscrit dans le cadre d'un projet immobilier plus large et relatif à l'ensemble de la parcelle puisque la partie adverse le reconnaît d'ailleurs elle-même, l'acte attaqué précisant notamment "[...] que le présent dossier comporte, à titre purement informatif et non définitif, une esquisse de l'aménagement du solde arrière de la parcelle B485S [...]". Il observe que le projet prévoit un espace entre les deux blocs de constructions afin de permettre la création ultérieure d'une voirie destinée à desservir la partie arrière de la parcelle et estime que, ce faisant, il est indubitable que le demandeur de permis envisage la réalisation d'un projet immobilier global et dont le présent projet, objet de l'acte attaqué, ne constitue qu'un élément. Il soutient que, dans cette hypothèse, le demandeur se devait dès lors de procéder à une évaluation préalable et globale des incidences de l'ensemble de son projet immobilier, en ce compris la destination

future de la partie arrière de la parcelle, et que, compte tenu de l'ampleur des projets pris ensemble, la réalisation d'une étude d'incidences s'imposait.

Seconde branche

Dans une seconde branche, il soutient que les caractéristiques du lieu d'implantation, le projet global et ses impacts cumulatifs nécessitaient la réalisation d'une telle étude d'incidences et que l'acte attaqué se devait à tout le moins de contenir une motivation adéquate sur ce point.

Il estime que l'analyse contenue dans l'acte attaqué est erronée puisque la partie adverse juge que le projet n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement alors qu'elle relève pourtant que "d'autres projets sont en cours à proximité par le même promoteur".

Il fait valoir que la question des effets cumulatifs avec d'autres projets est un critère parmi d'autres qui permet de déterminer si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et de justifier, à ce titre, la réalisation d'une étude d'incidences.

Il prétend que, dans le présent cas, la partie adverse constate bel et bien que d'autres projets sont en cours à proximité du site et qu'elle n'impose pas la réalisation d'une étude d'incidences alors qu'il s'agit pourtant de projets importants, si bien que cette analyse procède d'une erreur manifeste d'appréciation ou, à tout le moins, d'une justification inadéquate en termes de motivation.

Il soutient aussi que l'auteur de l'acte attaqué n'a pu décider, en parfaite connaissance de cause, que le projet n'a pas d'impact notable sur l'environnement à défaut de disposer de données objectives suffisantes fournies par le demandeur. Il renvoie à cet égard à l'exposé de son troisième moyen où est développée sa thèse relative aux lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et à la nécessité, au regard des dispositions légales applicables, de procéder à une évaluation globale et préalable des incidences.

B. Les mémoires en réplique

Première branche

Le requérant relève, quant à la première branche, que la réalisation d'une étude d'incidences est en principe obligatoirement requise si le projet porte sur un terrain d'une superficie de plus de 2 hectares. En l'espèce, le projet litigieux porte sur

un terrain d'une superficie de moins de 2 hectares, mais, s'il faut tenir compte des autres projets, l'ensemble aura une superficie nettement supérieure à 2 hectares. Le requérant prétend qu'il s'agit bien d'un projet unique, les trois critères essentiels à prendre en compte à cet égard étant satisfaits.

S'agissant du critère de la proximité géographique, il soutient que celle-ci découle notamment de la notion de site du projet, que les deux projets sont directement voisins et que l'on peut dès lors affirmer qu'ils sont situés sur le même site, analyse que partage d'ailleurs la première partie adverse.

S'agissant du critère de l'interdépendance fonctionnelle, il fait valoir que plusieurs éléments permettent de considérer qu'il s'agit bel et bien d'un projet unique. Selon lui, ces éléments sont les suivants :

- " - la société SF CONSTRUCT est propriétaire d'un ensemble de terrains en zone urbanisable, notamment des deux grandes parcelles voisines;
- la société SF CONSTRUCT a sollicité et obtenu (dossier inventorié, pièce n° 1) de pouvoir démolir le hangar agricole se trouvant sur la parcelle 485s alors même que celui-ci est en parfait état et que rien ne justifie dès lors que celui-ci soit démoli si ce n'est pour permettre la réalisation de nouvelles constructions;
- la société SF CONSTRUCT envisage la réalisation d'un projet immobilier sur l'ensemble de ces parcelles (voy. dossier administratif première partie adverse, pièce n° 30);
- la zone non-bâtie dans le projet litigieux (l'espace situé entre les deux blocs de construction) permettra la réalisation d'une nouvelle voirie nécessaire afin de permettre l'urbanisation du solde de la parcelle;
- Comme l'illustre l'esquisse transmise par le demandeur de permis (dossier administratif de la seconde partie adverse, pièce n° 4), les constructions autorisées s'insèrent dans un ensemble immobilier plus global et ont été définies en manière telle que l'aménagement du solde de la parcelle (derrière les habitations autorisées par l'acte attaqué) sera directement accessible par la rue du Mont et/ou par une voirie à créer depuis le projet autorisé par :
 - le permis d'urbanisme du 26 novembre 2014 délivré par le Collège communal de Perwez et autorisant la construction de logements sur un bien sis rue du Mont;
 - le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne en date du 29 octobre 2014 à la société SF CONSTRUCT en vue de créer une voirie.
- la première partie adverse connaît l'existence de ces projets immobiliers pour lesquels elle a vraisemblablement d'ailleurs réclamé les esquisses jointes à la demande de permis d'urbanisme".

S'agissant du critère de simultanéité, il estime qu'une certaine simultanéité existe entre les projets puisque la société SF CONSTRUCT a déposé plusieurs demandes de permis d'urbanisme et envisage l'urbanisation du solde de la parcelle 485k.

Au vu des considérations de l'acte attaqué qu'il reproduit, le requérant veut observer que la première partie adverse confirme que :

- le solde de la parcelle n° 485s est destiné à la réalisation d'un projet de constructions en lieu et place des bâtiments dont la démolition est envisagée,
- le projet autorisé présente un lien fonctionnel avec ledit projet de constructions envisagé sur le solde de la parcelle puisqu'une voirie d'accès est prévue entre les deux blocs de constructions autorisées par l'acte attaqué,
- l'aménagement de cette parcelle n° 485s s'insère dans un plus vaste projet immobilier incluant le projet de constructions groupées envisagé sur la parcelle n° 518b,
- ces différents projets constituent un ensemble puisque la première partie adverse dispose d'ailleurs d'avant-projets et d'esquisses sur l'ensemble des parcelles appartenant au demandeur de permis.

Le requérant poursuit par ailleurs comme suit :

- " Le projet autorisé est indubitablement un élément d'un projet immobilier plus global, situé à proximité immédiate et vis-à-vis duquel existent des liens fonctionnels.
Le réaménagement du solde de la parcelle B485S présente donc une interdépendance fonctionnelle et géographique telle que ce futur projet se devait d'ores et déjà d'être pris en compte au stade de l'évaluation des incidences qui est intervenue avant la délivrance de l'acte attaqué.

Le plan intitulé «esquisse de l'urbanisation de la partie arrière» (dossier administratif de la première partie adverse, n° 30) montre qu'existe également un lien fonctionnel avec le projet de constructions groupées envisagé sur la parcelle 518B1 puisque l'esquisse montre l'amorce d'une voirie à destination de celle-ci.

Il en va de même du projet autorisé sur la parcelle 518B et de l'aménagement supposé des parcelles B496h et B490p qui sont situées entre ces deux projets.

L'on relèvera également que dans sa délibération du 29 janvier 2015, à propos de la dénomination des nouvelles voiries, le Conseil communal de la commune de Perwez relève que :

«Considérant que la proposition de 'rue de la Fontaine des Dragons' semble opportune étant donné le souhait de prolonger, ultérieurement, au sud du sentier n° 78, à proximité du lieu-dit Fontaine des Dragons clairement située sur la carte VANDERMAELEN qui date de la moitié du XIX^{ème} siècle» (dossier inventorié, pièce n° 3 - nous soulignons).

Enfin, l'on relèvera que l'interdiction de fractionner un projet unique a aussi pour motif d'éviter que l'autorité compétente soit induite en erreur sur les incidences environnementales du projet global et ne statue dès lors en méconnaissance de cause.

En l'espèce, le projet s'inscrit dans un vaste projet d'urbanisation qui n'a été envisagé par aucun outil prospectif communal en matière d'aménagement du territoire ou de mobilité.

La commune de Perwez ne dispose en effet d'aucun schéma de structure ou plan de mobilité à l'échelle du quartier qui lui permettrait d'identifier les éventuelles nuisances résultant de l'urbanisation de celui-ci.

La notice d'évaluation d'incidences du projet ne contient d'ailleurs aucun élément de nature à éclairer la première partie adverse quant aux éventuelles nuisances qui résulteraient de la mise en œuvre cumulée de ces différentes phases (voy. *Infra*)".

Seconde branche

Quant à la seconde branche, le requérant se réfère à sa requête en annulation.

C. Le dernier mémoire du requérant

Le requérant estime que l'ensemble des éléments qu'il a rapportés révèlent la présence d'un projet unique qui s'étend sur plus de deux hectares et qu'une étude d'incidences était requise.

Il estime que la prise en considération des incidences cumulées s'imposait dans une étude d'incidences afin que l'autorité puisse se prononcer en connaissance de cause sur un ensemble immobilier de plusieurs hectares. Il précise :

" En considérant que l'existence de plusieurs projets d'une superficie de plusieurs hectares - dont elle précise qu'elle a modifié certains aspects pour en assurer la cohérence et des solutions en termes de mobilité (voy. *infra*) - n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement alors que l'urbanisation d'un site de plus de deux hectares est pourtant présumé avoir des incidences notables, la première partie adverse commet à l'évidence une erreur manifeste d'appréciation".

V.2. Examen

Observation liminaire sur la parcelle visée par le projet autorisé

Dans la demande de permis, il est précisé que le projet litigieux est envisagé sur un bien sis à Perwez, rue du Mont 19, et cadastré section B n° 485k19.

Dans l'acte attaqué, il est fait état de la référence cadastrale suivante : section B, parcelles n^{os} 485r et 485s.

Il ne fait cependant aucun doute que ces différentes indications visent le même bien. Dans l'extrait du plan cadastral joint à la demande de permis et établi au 19 juin 2014, le bien concerné est encore référencé au nom de l'ancien propriétaire et porte le numéro 485k, tandis que dans l'extrait du plan cadastral plus récent, produit par le requérant, ce même bien est désormais référencé n° 485r et 485s.

Sur la première branche

Dans sa requête, le requérant ne vise expressément que l'aménagement du solde arrière de la parcelle B, n° 485s comme autre projet avec lequel le projet autorisé par l'acte attaqué aurait dû faire l'objet d'une évaluation unique et globale des incidences.

Pour apprécier si deux projets présentés comme distincts forment en réalité un seul projet, il y a lieu de vérifier, d'abord, l'existence d'une proximité géographique entre eux et, ensuite, si un lien d'interdépendance fonctionnelle unit les projets. Ce lien d'interdépendance est établi quand les deux opérations sont incomplètes l'une sans l'autre et il ne l'est pas quand les deux projets peuvent être mis en œuvre indépendamment l'un de l'autre. Un phasage imposé, le cas échéant, par la chronologie n'est pas de nature à exclure le projet unique quand il s'agit bien de réaliser un ensemble fonctionnel caractérisé par l'interdépendance de ces éléments. Enfin, à défaut de cette interdépendance fonctionnelle, des liens ou des interactions entre des projets ne suffisent pas à créer le projet unique.

En l'espèce, l'urbanisation ultérieure du solde de la parcelle n° 485s constitue un événement futur et incertain. Sa réalisation ne conditionne en aucune manière la complétude ni le bon fonctionnement du projet autorisé par l'acte attaqué. A ce titre déjà, il ne peut être question d'un seul et même projet devant obligatoirement faire l'objet d'emblée d'une évaluation globale de leurs incidences sur l'environnement.

Surabondamment, aucune obligation de procéder à une étude d'incidences sur l'environnement pour ces deux projets, à les supposer même suffisamment établis et liés, n'est démontrée. La superficie des parcelles n°s 485r et 485s ne dépasse manifestement pas les deux hectares, seul critère expressément visé par le requérant pour prétendre qu'une telle étude se serait imposée d'office.

Dans son mémoire en réplique, le requérant tente encore d'établir une obligation d'évaluation globale des incidences, de même que l'obligation de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement, en ce que serait également concerné le projet de la S.A. SF CONSTRUCT développé sur la parcelle n° 518b.

Cet argument est tardif et partant irrecevable.

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

Sur la seconde branche

L'article D.68, § 1^{er}, du Code de l'environnement dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Dès lors, saisie de la demande de permis, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2 : ou bien considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ou bien déclarer que le projet est susceptible d'avoir de telles incidences, ou bien déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences. Dans la troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un examen, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2. À défaut et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final, par lequel l'autorité se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet. Cet examen doit être fondé sur les critères pertinents et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer.

Il ne convient pas seulement d'avoir égard aux motifs qui visent expressément les dispositions du Code de l'environnement citées au moyen, mais également à l'ensemble de la motivation de l'acte attaqué, dont il peut ressortir que malgré des considérations à l'apparence stéréotypée, l'autorité a effectivement examiné les incidences concrètes du projet qui lui est soumis.

En l'espèce, l'acte attaqué contient une analyse spécifique et étayée d'éléments concrets quant à la nécessité de procéder ou non à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement :

" Vu la directive 85/337 du 27 juin 1985 du Conseil européen concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement;

Vu l'article 124 du CWATUPE;

Vu le Code de l'Environnement tel que modifié à ce jour;

Considérant que la délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre d'un système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Considérant que le présent projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis d'office à l'étude incidences sur l'environnement;

Vu la délibération du Collège communal du 3 septembre 2014 portant sur la recevabilité de la demande et sur l'appréciation des incidences notables du projet sur l'environnement;

Considérant, après analyse complète du dossier, que la motivation portant sur l'appréciation des incidences notables du projet sur l'environnement reste valide; que le Collège communal s'y réfère intégralement dans le cadre de la présente décision;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement;

Considérant que l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, apparaît marginale;

Considérant que l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air correspond aux normes et standards pour ce type de projet;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de déclaration environnementale;

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments;

[...]

Considérant que le Collège communal a procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection suivants : la dimension du projet (superficie d'occupation au sol et plancher classique pour ce type de programme), le cumul avec d'autres projets (d'autres projets sont en cours à proximité par le même promoteur), l'utilisation des ressources naturelles (consommation liée aux impétrants), la production de déchets (6 occupations mono-familiale production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées), le risque d'accidents eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre (risque minime d'accidents), l'occupation des sols existants (prairie-culture), la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé), la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (amélioration de la situation flore/faune par l'implantation d'essences régionales), la capacité de charge de l'environnement naturel (densité cohérente au vu du contexte), la nature transfrontalière de l'incidence (aucune incidence transfrontalière directe), l'ampleur et la complexité de l'incidence (incidence marginale et d'approche peu complexe), la probabilité de l'incidence (faible), la

durée (impossible à déterminer), la fréquence (constante), et la réversibilité de l'incidence (réversible), et a constaté que ledit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement;

Considérant qu'à l'issue de l'analyse posée, le Collège communal confirme que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude incidences;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage;

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'a été jugée nécessaire".

S'agissant du cumul avec d'autres projets, les considérations suivantes de la motivation de l'acte attaqué s'avèrent encore pertinentes :

" Considérant que bien que le demandeur soit effectivement propriétaire de plusieurs parcelles dans cette partie de la Commune, il est sans équivoque que ces parcelles ne sont pas attenantes et sont toutes séparées soit par une voirie, soit par un cours d'eau, soit par d'autres parcelles;

Considérant, néanmoins, que la Commune dispose d'avant-projets et d'esquisses portant sur l'ensemble des parcelles appartenant à la S.A. S.F. CONSTRUCT; que la Commune a donc une vue d'ensemble sur les différents projets urbanistiques de la zone; qu'elle a modifié certains projets afin d'assurer une cohérence d'ensemble et des solutions en termes de mobilité;

Considérant, à cet égard, que le présent dossier comporte, à titre purement informatif et non définitif, une esquisse de l'aménagement du solde arrière de la parcelle B 485 S; mais également la création d'une voirie et de trottoirs le long de la rue du Mont et entre les deux blocs de 3 maisons;

Considérant que ces éléments ne font pas l'objet de la présente demande;

Considérant que l'espace non construit au milieu du présent projet propose une largeur de 8,10 mètres, ce qui est suffisant pour la création d'une voirie à double sens de circulation avec un trottoir de chaque côté;

Considérant, de ce fait que la présente demande ne remet pas en cause l'urbanisation futur[e] de la partie arrière du terrain, située totalement en zone d'habitat à caractère rural; que, de ce fait, elle participe à la gestion parcimonieuse du sol".

Ces motifs révèlent que l'auteur de l'acte attaqué considère que le projet litigieux est un projet autonome, mais aussi qu'il avait bien connaissance de l'existence d'autres projets dans les environs immédiats et qu'il a entendu en tenir compte. En se fondant sur les avant-projets et esquisses à disposition, il a décidé que le cumul de ces différents projets n'était pas de nature à avoir un impact tel, qu'une étude des incidences sur l'environnement aurait dû être imposée.

Aucune disposition n'impose d'office la réalisation d'une étude d'incidences en cas de cumul de projets dans une zone rapprochée et le requérant n'apporte aucun élément concret de nature à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué. En d'autres termes, le requérant ne démontre pas que l'existence d'autres projets en cours à proximité induisait nécessairement une incidence notable et l'autorité devait requérir une étude des incidences sur l'environnement.

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

VI. Le troisième moyen

VI.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le requérant prend un troisième moyen, intitulé "lacunes de l'évaluation des incidences", "de l'excès de pouvoir, de la violation de l'article 1^{er} du CWATUPE, de la violation des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 2014/52/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 et 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement et des articles D.62 à D.66 du Code de l'environnement, des articles 4, 114, 123 et 330 à 343 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir".

Il observe que le permis attaqué a été délivré sur la base d'informations contenues dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, jointe en annexe à la demande de permis et sans qu'une étude d'incidences n'ait été réalisée au préalable.

Première branche

Dans une première branche, il fait valoir que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement doit renseigner l'impact exact et précis du projet sur l'environnement afin que l'autorité puisse statuer en pleine connaissance de cause.

Il prétend que, malgré l'ampleur du projet, la notice des incidences sur l'environnement jointe au dossier de demande de permis est laconique sur de nombreux points. Il dénonce :

- l'absence de qualification et de quantification des déchets produits alors que la présence d'amiante est avérée dans certains bâtiments (notice, p. 2),
- le défaut d'étude de l'impact du projet sur le trafic ou d'analyse de mobilité,
- des explications laconiques et péremptoires qui, de surcroît, ne justifient pas l'impact que le projet est susceptible d'avoir ou non sur l'environnement,
- la présence régulière de mentions "non" ou "néant",
- le silence de la notice sur l'impact cumulatif du projet avec les autres projets actuellement en cours alors que la partie adverse reconnaît l'interdépendance des projets entre eux et, de ce fait, l'existence d'effets cumulatifs entre ceux-ci.

Sa conclusion est que cette notice ne répond pas aux conditions fixées par le Code de l'environnement.

Seconde branche

Dans une seconde branche, il observe que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement doit inclure une esquisse des principales solutions de substitution au projet.

Il prétend que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'aborde que succinctement cette question alors que l'article D.67 du Code de l'environnement exige d'identifier des solutions de substitution et d'en analyser les incidences afin de les comparer entre elles. Il considère qu'en tout état de cause, il aurait été utile d'examiner notamment des alternatives en termes de localisation, d'implantation (compte tenu de la volonté du demandeur d'urbaniser le solde de la parcelle) et de parti architectural.

B. Les mémoires en réplique

Quant à la première branche, le requérant précise ce qui suit :

- " Les bâtiments de ferme existants contiennent des éléments en amiante pour lesquels des mesures adéquates se devaient d'être entreprises (dossier inventorié, pièce n° 4).

La notice ne renseigne toutefois aucune information à cet égard.

A défaut, la première partie adverse n'a pu statuer en parfaite connaissance de cause et notamment imposer que des mesures particulières soient prises durant les travaux de démolition.

Dans son mémoire en réponse, la première partie adverse précise qu'une déclaration environnementale a été sollicitée et obtenue sans toutefois joindre celle-ci au dossier administratif.

A supposer qu'une telle déclaration ait été déposée par le bénéficiaire du permis, son existence montre bien que la présence de ces déchets dangereux est avérée et que celle-ci n'était visiblement pas connue au jour où la première partie adverse a délivré l'acte attaqué.

Du reste, l'argument selon lequel il s'agit d'une procédure distincte de sorte que cette question ne devait pas être examinée dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme est irrelevante dès lors que l'article [sic].

S'agissant des questions de mobilité, celles-ci se devaient d'être davantage développées au regard de l'ampleur du projet global et de la circonstance que les caractéristiques d'un projet «doivent être considérées notamment par rapport [...] au cumul avec d'autres projets» (article D.66, § 2, 1°, du Code de l'environnement).

Cela signifie que même s'il ne s'agissait pas d'un projet global et unique *quod non*, la première partie adverse se devait néanmoins de tenir compte d'un éventuel projet voisin lors de l'évaluation du projet litigieux et décider si une étude d'incidences ne devrait pas être réalisée en raison de ces éléments, même si elle n'est pas obligatoire en raison de l'absence de projet unique. A l'évidence un[e] telle approche n'a pas été retenue".

Quant à la seconde branche, il précise ce qui suit :

- " La notice ne contient aucun examen des solutions de substitution au projet alors que l'article D.67 du Code de l'Environnement exige pourtant une telle analyse.

Pour rappel, il aurait été utile d'examiner notamment des alternatives en termes de localisation, d'implantation (compte tenu de la volonté du demandeur d'urbaniser le solde de la parcelle) et de parti architectural.

Or, le dossier de demande de permis est également lacunaire sur ce point et celui-ci ne peut dès lors combler l'absence, dans la notice d'évaluation des incidences, d'une «esquisse des principales solutions de substitution».

Dans le présent cas, un examen des alternatives au projet aurait notamment permis d'identifier d'autres implantations sans doute moins préjudiciables pour la propriété du requérant ou présentant de meilleures solutions en termes de bon aménagement des lieux.

L'on relèvera notamment que seuls la moitié des six logements autorisés disposent de deux emplacements utiles de parkings puisque trois habitations prévoient un stationnement en enfilade. Une autre disposition des logements, autour d'une placette par exemple, aurait sans doute permis de créer davantage de zones de stationnement.

A défaut d'esquisse de ces différentes alternatives, une telle analyse n'a pu être effectuée par la première partie adverse. Cette lacune de la notice ne peut bien entendu être comblée par d'autres éléments du dossier".

C. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant estime, quant à la première branche, que la motivation de l'acte attaqué révèle que "la partie adverse reconnaît l'interdépendance des projets entre eux et, de ce fait, l'existence d'effets cumulatifs éventuels entre ceux-ci". Il ajoute ce qui suit :

- " L'absence totale (la notice est muette) d'évaluation de l'impact cumulatif des différents projets immobiliers n'a pu permettre à la première partie adverse de statuer en parfaite connaissance de cause bien qu'elle affirme le contraire.

La notice d'évaluation des incidences est parfaitement lacunaire sur ce point.

Il est dès lors impossible que les incidences en termes de mobilité soient jugées acceptables par la première partie adverse. Il s'agit d'une simple affirmation qui n'est démontrée par aucun élément objectif.

Il convient également de souligner que, dans le cadre de l'instruction du permis d'urbanisme du 6 novembre 2014 et ayant pour objet la construction de 45 logements (affaire numéro G/A. 215.352/XIII-7266), la C.C.A.T.M. a fait part de ce que «la plupart des membres estiment que le projet aura un impact non négligeable sur la mobilité à proximité du site et au-delà, notamment dans la rue du Mont qui est déjà problématique à l'heure actuelle».

Ces considérations montrent bien l'existence d'une réelle préoccupation en termes de mobilité ainsi que l'absence de tout fondement objectif de la position de la première partie adverse à cet égard.

Il est renvoyé au contenu du mémoire en réplique pour le surplus".

Quant à la seconde branche, il se réfère à ses écrits de procédure.

VI.2. Examen

Sur la première branche

Les lacunes d'un dossier de demande ou les erreurs dans les documents qu'il contient, y compris les défauts de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si elles ont induit l'autorité en erreur ou ne lui ont pas permis de se prononcer en pleine connaissance de cause. Celle-ci peut en effet être exactement informée d'une autre manière. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

En l'espèce, le requérant identifie deux points pour lesquels il indique que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement serait "laconique".

Ce faisant, il admet que la notice n'est pas totalement lacunaire sur les aspects visés. Il soutient que les informations fournies sont insuffisantes pour que l'autorité ait pu statuer en pleine connaissance de cause. Il ne démontre cependant pas que lesdites informations de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement sont erronées et rien n'indique que l'auteur de l'acte attaqué aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en s'estimant suffisamment informé.

S'agissant, en effet, des déchets d'amiante susceptibles d'être produits à l'occasion des démolitions autorisées par l'acte attaqué, il est précisé dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis, au titre des "(7°) Mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs de l'environnement" que les déchets de production feront l'objet d'un "Traitement dans des décharges agréées". En outre, dans le "Rapport des actes et travaux projetés" que comporte le dossier de demande de permis (déjà cité sous l'exposé des faits), il est précisé que "L'ensemble des matériaux démontés fera l'objet de valorisation en décharges agréées".

Dans l'acte lui-même, la condition "d'évacuer tous les déchets issus des démolitions via les filières officielles" est, entre autres, posée à la délivrance du permis. L'auteur de l'acte attaqué a du reste exprimé un souci général d'assainissement du site en affirmant "qu'il semble opportun d'imposer la démolition de tous les bâtiments et installations existantes préalablement à toutes constructions afin de s'assurer de l'assainissement total et rapide du site".

Etant assuré d'une valorisation des déchets produits à l'occasion des démolitions autorisées par l'acte attaqué selon les règles de l'art, en décharges agréées, l'auteur de l'acte attaqué a pu statuer en connaissance de cause sur cet aspect. Le requérant demeure en défaut d'établir que tel ne serait pas le cas, en particulier, que la présence de déchets d'amiante aurait nécessairement dû mener à l'imposition de conditions omises, à l'adoption d'une décision différente ou encore à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

En ce qui concerne l'impact du projet sur le trafic, le requérant se prévaut d'une absence d'analyse de mobilité, mais il ne démontre pas qu'il y aurait manifestement lieu de s'attendre à une augmentation telle qu'une étude spécifique aurait effectivement dû être réalisée, compte tenu de ce à quoi il est légitimement permis de s'attendre en zone urbanisable.

En outre, il n'apparaît pas raisonnable de prétendre que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas statué en connaissance de cause à ce sujet dès lors qu'il y a expressément consacré les développements suivants, du reste non contredits par le requérant :

" Considérant que le projet est situé au début de la rue du Mont; que le trafic automobile supplémentaire issu des 6 nouvelles maisons devrait remonter vers le nord afin de rejoindre les axes principaux (rue de la Station, rue des Marronniers, chaussée de Wavre, avenue Wilmart,...); que, de ce fait, la rue du Mont sera faiblement impactée".

Quant à l'aspect cumulatif éventuel de ce trafic avec celui qui résulterait d'autres projets dans les environs immédiats, l'auteur de l'acte attaqué précise expressément avoir également tenu compte de ces autres projets et estimer avoir une vue d'ensemble suffisante. Il précise "que la commune a donc une vue d'ensemble sur les différents projets de la zone; qu'elle a modifié certains projets afin d'assurer une cohérence d'ensemble et des solutions en termes de mobilité".

Ainsi, l'acte attaqué contient bien une motivation dont il résulte, d'une part, que son auteur a apprécié les incidences du projet en termes de trafic et, d'autre part, qu'il les a jugées acceptables et n'a pas estimé opportun d'imposer la réalisation d'une étude d'incidences.

L'auteur de l'acte attaqué a pris en compte la question visée et le requérant ne démontre pas qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise.

Enfin, s'agissant des rubriques de la notice d'évaluation des incidences pour lesquelles des mentions "non" ou "néant" auraient été renseignées, le requérant n'indique pas pourquoi la réponse ainsi donnée serait erronée.

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

Sur la seconde branche

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis comporte l'exposé suivant, sous le point "Esquisse des principales solutions de substitution [...]":

" La solution retenue est celle qui s'intègre le mieux au contexte environnant, par la création de volumes semblables aux constructions avoisinantes (2 ensembles de 3 maisons mitoyennes, niv R + 1, toits à double pente), l'utilisation de matériaux traditionnels (briques et crépis).

En outre la typologie des habitations (2 ou 3 façades) permet d'augmenter leur performance énergétique, en limitant la surface de déperditions de l'enveloppe".

Dans le mémoire en réplique, le requérant prétend notamment que d'autres implantations "sans doute moins préjudiciables pour [s]a propriété" auraient pu être examinées. Il demeure cependant en défaut d'établir que l'implantation retenue est préjudiciable pour sa situation personnelle, pourquoi elle présente des nuisances particulières et comment une autre implantation aurait, le cas échéant, pu réduire ces nuisances.

L'objectif visé par la règle est atteint. En effet, le demandeur explique pourquoi le projet a été conçu de la sorte; les raisons pour lesquelles d'autres alternatives n'ont pas été proposées ou n'ont pu l'être en découlent clairement.

L'auteur de l'acte attaqué a admis cette explication :

" Considérant que le terrain non bâti existant en face du présent projet, de l'autre côté de la rue du Mont va bientôt abriter deux habitations mitoyennes suite à la délivrance du permis d'urbanisme n° 2014.42 délivré le 20 août 2014;

Considérant que le projet est susceptible de s'intégrer dans le contexte existant de par l'implantation des maisons respectant l'alignement des constructions existantes de part et d'autre du projet, par les gabarits classiques et similaires aux habitations proches (r + 1 + t), de par l'architecture sobre et traditionnelle ainsi que par les matériaux «standards»".

Il n'est pas établi que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation, ni qu'il n'a pu statuer en pleine connaissance de cause.

Au vu de cette explication, l'hypothèse évoquée pour la première fois dans le mémoire en réplique du requérant d'une disposition des logements autour d'une placette, par exemple, n'apparaît pas sérieusement envisageable. A tout le moins, le fait de ne pas l'avoir envisagée est suffisamment justifié par le demandeur de permis ainsi que par l'acte attaqué.

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

VII. Le quatrième et dernier moyen

VII.1. Thèse du requérant

A. La requête

Le requérant prend un quatrième et dernier moyen, intitulé "la motivation du permis", "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude et de la contradiction des motifs, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Première branche

Dans une première branche, le requérant fait grief à la motivation de l'acte attaqué de ne pas rencontrer les observations qu'il a émises dans ses lettres de réclamation et de ne pas permettre de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a passé outre.

Il développe comme suit ce grief :

" En l'espèce, dans le cadre de l'enquête publique, le requérant a adressé deux lettres de réclamations circonstanciées :

- le 18 septembre 2014;
- le 19 septembre 2014 par l'intermédiaire de son précédent conseil.

Le requérant exposait tout d'abord que le demandeur de permis, la S.A. SF CONSTRUCT, est propriétaire de plusieurs parcelles sur lesquelles celle-ci a introduit différentes demandes de permis d'urbanisme soumises à différentes enquêtes publiques.

Le requérant estimait que dans la mesure où ces projets sont implantés sur des parcelles formant entre elles un ensemble, les incidences sur l'environnement de ceux-ci devaient être appréhendées globalement et ne faire l'objet que d'une seule enquête publique ainsi que d'une évaluation des incidences globale.

Le requérant relevait en effet qu'il était indispensable que la partie adverse ait connaissances des incidences cumulées des différents projets.

En l'espèce, la partie adverse indique dans l'acte attaqué qu'elle dispose d'«avant-projets» et d'«esquisses» portant sur les autres projets envisagés par la S.A. SF CONSTRUCT de sorte qu'elle disposerait d'une vue d'ensemble sur ceux-ci.

De ce fait, la partie adverse semble considérer qu'étant en possession de ces avant-projets et esquisses, elle disposerait d'une vision précise non seulement de ce [qu'il] est envisagé de faire, mais également de l'impact cumulé sur l'environnement des projets.

De ce fait, une évaluation globale des incidences ne serait pas requise.

Il n'est pas contestable qu'un avant-projet ou une esquisse n'a pas pour objet d'évaluer l'impact d'un projet mais décrit de manière sommaire ce qui est envisagé.

Il en résulte que la partie adverse ne pouvait se contenter de faire référence à ces avant-projets et/ou esquisses pour justifier les raisons pour lesquelles une évaluation globale des incidences n'était pas nécessaire.

Ce faisant, force est de constater que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate.

Pour le surplus, le requérant s'en réfère aux éléments développés lors de l'analyse du deuxième moyen".

Seconde branche

Dans une seconde branche, le requérant soutient que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que les différentes parcelles appartenant au demandeur de permis et pour lesquelles celui-ci a introduit plusieurs demandes de permis ne sont pas attenantes dès lors qu'elles sont toutes séparées soit par une voirie, soit par un cours d'eau, soit par d'autres parcelles.

Il développe ce grief comme suit :

- " Le requérant justifiait également la nécessité pour la partie adverse de disposer d'une évaluation globale des incidences sur l'environnement des différents projets menés par la S.A. SF CONSTRUCT par le fait que les parcelles concernées par ceux-ci forment en réalité un ensemble.

Sur ce point, la partie adverse considère dans l'acte attaqué :

«Considérant que bien que le demandeur soit effectivement propriétaire de plusieurs parcelles dans cette partie de la Commune, il est sans équivoque que ces parcelles ne sont pas attenantes et sont toutes séparées soit par une voirie, soit par un cours d'eau, soit par d'autres parcelles».

Il résulte de cette motivation que la partie adverse estime que dès lors que ces parcelles ne sont pas attenantes, une évaluation globale des incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire.

Ce faisant, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'il ressort de l'extrait de la matrice cadastrale que les parcelles 518b, 488b, 485s et 485r sont d'un seul tenant (dossier inventorié, pièce n° 2).

Seule la parcelle 360c, qui consiste en fait en une bande étroite de terrain longeant la «Gette» est séparée des autres parcelles.

Il ressort de ce qui précède qu'en estimant qu'une évaluation des incidences globale prenant en considération l'impact de l'ensemble des projets de la S.A. SF CONSTRUCT n'est pas nécessaire en raison du fait que les parcelles dont elle est propriétaire et sur lesquelles ceux-ci s'implantent ne sont pas attenantes, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation".

B. Les mémoires en réplique

Dans son mémoire établi en réplique au mémoire en réponse de la seconde partie adverse, le requérant se limite à renvoyer au contenu de sa requête en annulation.

Dans celui établi en réplique au mémoire de la première partie adverse, le requérant précise ce qui suit :

- " Première branche

Pour rappel, le requérant faisait notamment valoir dans ses réclamations que, compte tenu des autres projets envisagés sur les autres parcelles appartenant à la

S.A. SF CONSTRUCT et attenantes au projet soumis à enquête, une évaluation globale des incidences était nécessaire.

Si la première partie adverse indique dans son mémoire en réponse que l'acte attaqué contient plusieurs considérants quant à cette question, elle se garde de les identifier.

En tout état de cause, le requérant estime que l'acte attaqué ne contient aucune motivation adéquate concernant l'absence d'évaluation globale des incidences.

Il existe en effet une contradiction dans les motifs de l'acte attaqué dès lors que la première partie adverse justifie l'absence de nécessité d'une évaluation globale des incidences en raison des «esquisses» et «avant-projets» des autres projets de la S.A. SF CONSTRUCT présents dans le dossier tout en estimant dans le considérant suivant qu'en ce qui concerne le projet concernant le solde de la parcelle n° 485S, celle-ci ne serait produite qu'«à titre informatif et non définitif».

Il est contradictoire d'indiquer qu'une évaluation globale des incidences n'est pas nécessaire compte tenu des informations relativement à d'autres projets en cours contenues dans le dossier administratif tout en estimant que ces informations ne sont pas définitives.

Une telle motivation n'est assurément pas adéquate.

Seconde branche

Il est renvoyé aux développements contenus dans la requête en annulation.

Toutefois, la première partie adverse n'est pas fondée à se prévaloir du fait que la «Gette» ne serait pas représentée de manière identique sur la cartographie relative à l'aléa d'inondation et sur le plan cadastral de sorte qu'il ne serait pas certain que les parcelles n° 518B, 488B, 485S et 485r sont attenantes.

Tout d'abord, à l'analyse de ces documents, l'on ne constate aucune différence.

Par ailleurs, et en toute hypothèse, il n'est pas pertinent de se référer à la cartographie relative à l'aléa d'inondation pour vérifier le caractère attentant de plusieurs parcelles alors que le plan cadastral constitue l'outil le plus précis pour réaliser une telle vérification.

Seul le plan cadastral devait dès lors être pris en considération et il ressort de manière certaine de ce document que les parcelles n° 518B, 488B, 485S et 485r concernées par les projets de la S.A. SF CONSTRUCT sont attenantes.

Il s'agit donc d'un élément de fait certain".

C. Le dernier mémoire du requérant

Dans son dernier mémoire, le requérant se réfère à ses écrits de procédure antérieurs.

VII.2. Examen

La loi relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose que les décisions individuelles doivent être motivées en la forme. Pour autant, l'administration active n'a pas l'obligation de répondre point par point aux objections soulevées lors de l'enquête publique. Les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause. Il faut, mais il suffit, que les motifs exprimés de l'acte administratif rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, en manière telle que les réclamants et, en cas de litige, le juge puissent comprendre, à la lecture de la décision, pourquoi les objections n'ont pas été suivies. Le degré de précision de la réponse est fonction de celui de la réclamation.

En l'espèce, il ressort de l'acte attaqué que son auteur a bien pris connaissance des observations émises lors de l'enquête publique, notamment du grief relatif à "l'utilité de faire une étude globale par le promoteur afin d'englober les différentes demandes introduites et à venir (vue d'ensemble)".

En l'occurrence, l'auteur de l'acte attaqué a entendu en tenir compte et y apporter une réponse. Il expose à cet égard ce qui suit :

" Considérant que bien que le demandeur soit effectivement propriétaire de plusieurs parcelles dans cette partie de la Commune, il est sans équivoque que ces parcelles ne sont pas attenantes et sont toutes séparées soit par une voirie, soit par un cours d'eau, soit par d'autres parcelles;

Considérant, néanmoins, que la Commune dispose d'avant-projets et d'esquisses portant sur l'ensemble des parcelles appartenant à la S.A. SF CONSTRUCT; que la Commune a donc une vue d'ensemble sur les différents projets urbanistiques de la zone; qu'elle a modifié certains projets afin d'assurer une cohérence d'ensemble et des solutions en termes de mobilité;

Considérant, à cet égard, que le présent dossier comporte, à titre purement informatif et non définitif, une esquisse de l'aménagement du solde arrière de la parcelle B 485 S; mais également la création d'une voirie et de trottoirs le long de la rue du Mont et entre les deux blocs de 3 maisons;

Considérant que ces éléments ne font pas l'objet de la présente demande;

Considérant que l'espace non construit au milieu du présent projet propose une largeur de 8,10 mètres, ce qui est suffisant pour la création d'une voirie à double sens de circulation avec un trottoir de chaque côté;

Considérant, de ce fait que la présente demande ne remet pas en cause l'urbanisation futur[e] de la partie arrière du terrain, située totalement en zone d'habitat à caractère rural; que, de ce fait, elle participe à la gestion parcimonieuse du sol".

L'examen du second moyen a permis d'établir que l'auteur de l'acte attaqué considère que le projet litigieux est un projet autonome, mais aussi qu'il avait bien connaissance de l'existence d'autres projets dans les environs immédiats et qu'il a entendu en tenir compte. L'auteur de l'acte attaqué, interrogé quant à la nécessité d'une évaluation globale, a, malgré le constat d'un projet autonome, été plus loin, n'ignorant pas la présence d'autres projets et estimant avoir déjà, vu les avant-projets et esquisses à disposition, une vision d'ensemble suffisamment bonne. Enfin, il a considéré que le cumul de ces différents projets n'était pas de nature à avoir un impact tel qu'une étude des incidences sur l'environnement aurait dû être imposée.

Le requérant ne partage pas ce point de vue, mais cette divergence porte sur une question d'opportunité et non sur la présence dans l'acte attaqué d'une motivation formelle dont le caractère erroné serait démontré en fait ou en droit.

Quant au fait, en effet, il n'apparaît pas que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur en considérant que les différentes parcelles dont le demandeur de permis est propriétaire ne sont pas attenantes.

Il ne fait aucun doute que les parcelles n^{os} 485s et 485r sont attenantes, constituant ensemble la parcelle anciennement numéroté 485k et visée dans la demande de permis initial. Le projet litigieux porte cependant bien sur ces deux parcelles et les propos de l'auteur de l'acte attaqué ne peuvent sérieusement être interprétés comme visant ces deux parcelles en particulier.

Plus vraisemblablement, le requérant entend se prévaloir d'une certaine contiguïté entre le projet de constructions groupées autorisé par le permis délivré le 26 novembre 2014 (affaire A. 215.352/XIII-7266) et le projet autorisé par l'acte attaqué.

Il convient cependant de constater que le seul élément permettant d'identifier une certaine contiguïté réside en la parcelle n° 488b. Or, l'examen de l'affaire A. 215.352/XIII-7266 fait apparaître que les parcelles cadastrées n^{os} 488b et 360c sont destinées à accueillir des emplacements de parking public supplémentaires, ce au titre de charge d'urbanisme imposée lors de la délivrance du permis d'urbanisme de constructions groupées. Il s'agit d'un élément qui, d'une part, ne faisait pas partie du projet dans sa conception initiale et n'a donc pas pu être inclus dans le dossier de demande de permis tel qu'initialement composé - du reste, le demandeur n'était pas encore propriétaire de ces parcelles - et qui, d'autre part, constitue une partie clairement dissociable du projet de constructions groupées.

En droit, il ressort de l'examen du deuxième moyen qu'il n'y avait effectivement pas lieu à une évaluation globale des incidences des différents projets visés par le requérant.

Enfin, le requérant n'établit aucune erreur manifeste d'appréciation.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six juillet deux mille dix-sept, par :

Michel PÂQUES,	président f.f.,
David DE ROY,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Michel PÂQUES.