CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 240.733 du 16 février 2018

A. 213.086/XIII-7032

En cause :

1. **HAENECOUR** Caroline,
2. **CRAN** Sophie,

ayant toutes deux élu domicile chez
M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

1. **la Commune de Lasne,**
   ayant élu domicile chez
   M^e Bernard FRANCIS, avocat,
   Vieux Chemin du Poète 11
   1301 Bierges,
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
   rue de Nieuwenhove 14 A
   1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **DOYEN** Jacques,
2. **LELIEVRE** Marc,
3. **NERINCX** Marguerite (décédée),
   instance reprise par **LELIEVRE** Marc,

ayant tous élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 juillet 2014, Caroline HAENECOUR et Sophie CRAN demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 7 avril 2014 par le collège communal de Lasne à Jacques DOYEN agissant au nom et pour le compte de Marc LELIEVRE, mandataire de Marguerite NERINCX, pour la

construction de trois habitations et l'aménagement des abords sur un bien situé rue de la Closière à Lasne.

II. Procédure

Par une requête introduite le 29 septembre 2014, Jacques DOYEN, Marc LELIEVRE et Marguerite NERINCX ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 30 octobre 2014.

Un arrêt n^{o} 237.853 du 30 mars 2017 a acté la reprise d'instance par Marc LELIEVRE à la suite du décès de Marguerite NERINCX, rouvert les débats, décidé qu'à dater de la notification dudit arrêt, les parties adverses et intervenantes disposeront d'un délai unique de soixante jours pour déposer un mémoire complémentaire, chargé le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général d'établir un rapport complémentaire et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Les parties adverses et intervenantes ont déposé un mémoire complémentaire.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport complémentaire sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 8 décembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 janvier 2018 à 09.30 heures, date à laquelle l'affaire a été mise en continuation à l'audience du 18 janvier 2018 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^{e} Benjamin REULIAUX, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{e} Bernard FRANCIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^{e} Célia HECQ, loco M^{e} Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^{e} Mathieu DEKLEERMAKER, loco M^{e} Nicolas DUBOIS, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 237.853 du 30 mars 2017, précité.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. Le dernier mémoire des parties requérantes

Au préalable, il convient de rappeler que, dans leur requête en annulation, les parties requérantes prenaient un premier moyen tiré de l'incompétence du collège communal, en raison de la violation notamment de l'article 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que le permis d'urbanisme autorisant un projet qui inclut des travaux de voirie indissociablement liés avait été délivré par le collège communal alors que le fonctionnaire délégué était seul compétent.

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes développent une nouvelle argumentation. Elles invoquent cette fois précisément la violation de l'article 127, § 1er, 7°, selon lequel le permis est délivré par le gouvernement ou le fonctionnaire délégué "lorsqu'il concerne les constructions et équipements de service public ou communautaires". À l'appui de leur thèse, elles citent l'arrêt LOMANTO, n° 216.528, du 28 novembre 2011, lequel juge que la création d'une voirie, qui n'est pas purement privée, dans un lotissement relève de l'article 127, § 1er, alinéa 1er, 7°, et l'arrêt DRIESSEN, n° 226.470, du 19 février 2014, relatif à la création d'un accotement qui sera accessible à toute personne empruntant la rue ainsi aménagée. Est aussi cité l'arrêt DABE, n° 235.035, du 20 juin 2016, relatif à l'application de l'article 127, § 1er, alinéa 1er, 1°, du CWATUP, à propos de travaux de voirie indissociables d'un projet de constructions groupées autorisées par l'acte attaqué.

B. Le dernier mémoire complémentaire de la première partie adverse

La commune de Lasne rappelle que l'article 127 du CWATUP est d'interprétation restrictive. Elle estime que les parties requérantes n'exposent pas en quoi les travaux d'élargissement de la rue de la Closière relèvent de la catégorie des équipements communautaires visés à l'article 127, § 1er, 7° du CWATUP.

Elle précise ensuite que si la construction des infrastructures routières relève bien, à certaines conditions, de la catégorie des actes et travaux d'utilité publique (article 127, § 1er, 2o), de telles infrastructures ne constituent pas des équipements communautaires au sens de l'article 127, § 1er, 7o. Elle soutient que, de par sa nature, une infrastructure routière a vocation à s'inscrire dans toutes les zones du plan de secteur et qu'elle ne peut donc pas être assimilée à un équipement communautaire pour lequel une zone spécifique du plan de secteur est spécialement réservée.

Selon elle, l'article 127 du CWATUP fait bien la distinction entre, d'une part, les actes et travaux d'utilité publique et, d'autre part, les équipements communautaires ou de service public.

Elle expose encore ce qui suit :

" [...] Dès lors que l'article 274*bis* du CWATUP classe expressément les infrastructures de communication routière comme relevant de la catégorie visée à l'article 127, § 1er, 2o, à savoir celle relative aux actes et travaux d'utilité publique, de tels actes et travaux ne peuvent être également versés dans la catégorie visée à l'article 127, § 1er, 7o, relative aux équipements de service public ou communautaire.

Partant, seul l'article 127, § 1er, 2o, du CWATUP est applicable aux infrastructures de communication routière, à l'exclusion de l'article 127, § 1er, 7o".

C. Le dernier mémoire complémentaire de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse développe une argumentation analogue à celle de la première partie adverse. Elle réfute l'application de l'enseignement des arrêts cités par les parties requérantes au cas d'espèce.

D. Le dernier mémoire complémentaire des parties intervenantes

Les parties intervenantes soutiennent que, dès lors que la demande comporte plusieurs objets dont l'un peut entrer dans le champ d'application de l'article 127 du CWATUP, il y a lieu d'avoir égard à l'objet principal de la demande pour déterminer l'autorité compétente.

Elles observent aussi que l'élargissement de voiries n'est manifestement que l'accessoire d'un projet purement privé. À leur estime, la volonté du législateur n'a pas été de confier au fonctionnaire délégué l'intégralité des projets privés qui affecteraient, de quelque manière que ce soit, la voirie publique. Elles soulignent aussi que bon nombre de permis d'urbanisme délivrés par des collèges communaux prévoient, au titre de conditions, des cessions de bande de terrain destinées à élargir la voirie ou à construire des trottoirs.

IV.2. Examen

Au préalable, il ne peut être contesté que le permis porte sur des constructions groupées, étant un ensemble de trois maisons d'habitation articulées autour d'une cour à créer. Il est renvoyé sur ce point à l'examen du septième moyen.

L'article 107, §§ 1er et 2, du CWATUP énonce les hypothèses dans lesquelles le collège communal est compétent pour délivrer les permis avec ou sans avis préalable du fonctionnaire délégué.

L'attribution de compétence réglée à l'article 127, § 1er, du même Code est exceptionnelle comme le souligne le législateur lui-même qui dispose que l'article 127 s'applique "par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 108".

En l'espèce, le permis de constructions groupées relève en principe de la compétence du collège communal, conformément à l'article 107 du CWATUP et la création d'une voirie est susceptible d'entrer dans le champ d'application de l'article 127 du CWATUP, qui prévoit la compétence de la Région ou du fonctionnaire délégué dans une série d'hypothèses, dont notamment les constructions et équipements de service public ou communautaires (article 127, § 1er, alinéa 1er, 7o).

Même s'il faut qualifier d'indissociable le lien entre le projet de constructions groupées et la voirie, cela ne suffit cependant pas à fonder la compétence du fonctionnaire délégué pour le tout.

S'agissant d'un permis de constructions groupées, il existe en effet une disposition spécifique, qui doit prévaloir en tant que *lex specialis* et qui permet de déterminer l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis.

En effet, l'article 91 du CWATUP dispose comme suit :

" Pour autant qu'il contienne le dossier technique visé à l'article 88, § 3, 4o, le permis d'urbanisation ou le permis de constructions groupées qui implique

l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à cette voirie.

Le permis d'urbanisation ou le permis de constructions groupées dispense la commune de toute autre formalité légale en matière d'alignement particulier".

Il ressort de l'article 91 du CWATUP qu'en principe, les demandeurs de permis de constructions groupées peuvent solliciter, par une même demande, qu'il soit également statué sur une demande de permis d'urbanisme pour l'exécution d'actes et travaux de voirie. L'introduction d'une seule demande de permis et l'objectif de simplification administrative visé par le législateur impliquent que, sauf disposition contraire, une seule autorité soit compétente pour délivrer les permis sollicités.

En l'espèce, l'acte attaqué indique que la demande porte sur la "construction de 3 habitations et l'aménagement des abords concernant un bien sis rue de la Closière", et "que la demande prévoit l'élargissement de la rue de la Closière".

Il n'est pas contesté que les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué visent une voirie communale et que la demande n'a pas été introduite par une personne de droit public ou assimilée. Par ailleurs, le dossier administratif comporte tous les éléments d'un dossier technique visé à l'article 88, § 3, 4°, du Code, tel qu'exigé par l'article 91 précité.

Partant, c'est à bon droit que le collège communal a statué sur les deux composantes du projet, s'agissant d'autoriser, d'une part, la construction de trois habitations et, d'autre part, l'aménagement de la voirie et la création d'une placette.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Le deuxième moyen, intitulé "les dérogations au PPA du centre de Lasne", est pris de la violation dudit plan particulier d'aménagement (P.P.A.), devenu plan communal d'aménagement (P.C.A.), des articles 113, 114 et 330, 11°, du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Première branche

Les parties requérantes soutiennent que le projet déroge à l'article 25.D du P.C.A. Elles exposent ce qui suit :

- selon le P.C.A., le lot n° 17 sur lequel s'établira le projet est situé en zone d'habitat aéré; suivant l'article10.B dudit P.C.A., les prescriptions applicables à ces zones sont celles du titre III et, en particulier, les articles 25 à 26;

- l'article 25.D est libellé comme suit :

  " Tout volume saillant sur les maçonneries du corps principal sera considéré comme une annexe (volumétrie définie page suivante).
  Aucune annexe ne sera accolée à la façade principale sauf lorsqu'un front de bâtisse l'autorise (art. 14.C)";

- ledit article 14.C vise les "fronts de bâtisse sur cour" figurés sur le plan du P.C.A. par un trait discontinu qui n'est pas repris à l'endroit du lot n° 17, ce qui signifie que ce lot n'est pas concerné par cette prescription; dès lors, conformément à l'article 25.D précité, aucune annexe ne pourra être accolée à la façade principale;

- or, la villa "Érable", projetée, comprendrait une ou deux annexes accolées à la façade principale du volume principal;

- l'avis d'enquête publique n'a pas identifié cette dérogation, le fonctionnaire délégué n'a pas été consulté sur ce point et l'acte attaqué ne se prononce pas sur cette dérogation.

En réplique, elles soutiennent que la façade du corps de la villa "Érable" qu'elles qualifient de principal en constitue bien la façade principale. À leur estime, l'argument tiré de l'absence de porte d'entrée dans le corps principal est irrelevant, cette précision n'étant pas, à titre illustratif, indiquée dans le règlement communal d'urbanisme de Lasne selon lequel une façade est "la façade extérieure en élévation d'un bâtiment". Elles maintiennent que la villa Érable comprend une ou deux annexes accolées à la façade principale de son volume principal, ce qui est contraire à l'article 25.D du P.C.A.

Dans leur dernier mémoire, elles estiment que l'absence de définition des termes "volume saillant" et "façade principale" dans le P.C.A. est sans conséquence puisque dans ce cas, l'on se réfère au sens usuel.

Deuxième branche

Les parties requérantes soutiennent que le projet déroge au P.C.A. en ce qu'il ne prévoit pas d'accès au projet par la servitude publique de passage vers la rue de Genleau. Les parties requérantes constatent que cette dérogation, qui n'a pas été identifiée dans l'avis d'enquête publique, n'a pas été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué et n'est pas autorisée par l'acte attaqué. Elles observent que, dans le projet tel qu'autorisé, l'aménagement de la zone *non aedificandi* empêche l'utilisation de la servitude puisque plusieurs emplacements de parking sont localisés à cet endroit. Le mémoire en réplique et le dernier mémoire renvoient aux développements de la requête.

Troisième branche

Les parties requérantes estiment que l'acte attaqué invoque plusieurs motifs inexacts pour ne pas prévoir d'accès au projet par la servitude de passage vers la rue de Genleau reprise dans le P.C.A. Elles poursuivent comme suit :

" [...]

Ainsi, concernant le motif suivant :

« - Considérant que les prescriptions graphiques ne prévoient d'ailleurs pas formellement d'accès traversant la zone d'espaces verts implantée le long de la rue de Genleau» [...],

celui-ci est erroné dès lors que tant le plan de destination du PPA que le schéma figurant en page 47 du cahier de prescriptions (lot n° 17) font apparaître un trait discontinu terminé par une flèche de part et d'autre, à propos duquel la légende du plan de destination précise : «servitude de passage public et porche» et qui est définie à l'article 17 en page 19 du cahier de prescriptions notamment comme suit : «Destinées à la création d'un réseau de sentiers ou de passages vers des cours de stationnement, ces servitudes sont formellement repérées au plan lorsqu'elles se superposent à une zone *non aedificandi*».

Il en est de même du motif qui suit :

« - Considérant que les prescriptions graphiques du P.P.A. prévoient, quant à elles, un seul et unique accès au lot n° 17 via la Rue de la Closière, à l'exclusion de tout autre accès» [...].

Les motifs suivants sont également inexacts :

« - Considérant que c'est à titre superfétatoire que les prescriptions du P.P.A. prévoient sous 'prescriptions diverses', la possibilité, pour le lot n° 17, de bénéficier d'une servitude de passage carrossable, établie sur le chemin privé existant et débouchant rue de Genleau;

- Considérant qu'il s'agit là d'une simple possibilité, purement hypothétique, pour un acquéreur du lot n° 17 de pouvoir obtenir auprès du propriétaire une servitude de passage carrossable sur le chemin privé existant, petite route sinueuse et non pourvue d'un revêtement (si ce n'est d'un côté, une bande de roulement en pavé)» [...],

En effet, [...], cette servitude vers la rue de Genleau est considérée par le PPA comme un élément essentiel au niveau de l'accès du lot n° 17 et non subsidiaire (voyez l'exposé de la deuxième branche du moyen).

Le motif qui suit est également fondé sur une erreur :

« - Considérant que, au contraire, les prescriptions littérales du P.P.A. démontrent que l'accès au lot n° 17 se fait par la rue de la Closière en prévoyant, à dessein, précisément, la possibilité d'élargir la rue de la Closière (*cfr* : traits en pointillé sur le plan relatif au lot n° 17 mentionné dans les prescriptions littérales)» [...].

En effet, il est inexact d'indiquer que les traits pointillés sur le plan relatif au lot n° 17 seraient destinés à traduire la volonté des auteurs du PPA concernant un élargissement de la rue à cet endroit. Comme précisé à la première branche du moyen, ce graphisme a pour but d'identifier les « fronts de bâtisse sur cour» (article 14.C du PPA).

Ce motif insiste donc à tort sur un élément graphique du PPA pour justifier d'exclure l'accès vers la rue de Genleau et de retenir exclusivement l'accès vers la rue de la Closière.

Le considérant suivant est également erroné :

« - Considérant qu'il s'agit là d'une simple possibilité, purement hypothétique, pour un acquéreur du lot n° 17 de pouvoir obtenir auprès du propriétaire une servitude de passage carrossable sur le chemin privé existant, petite route sinueuse et non pourvue d'un revêtement (si ce n'est d'un côté, une bande de roulement en pavé)» [...]

La partie adverse invoque en effet à tort le revêtement prétendument inadapté du chemin existant vers la rue de Genleau, puisqu'en réalité, le revêtement est parfaitement suffisant pour permettre le passage de voitures, dès lors qu'il donne déjà accès à une habitation située plus loin que le lot n° 17.

En outre, ce motif omet de prendre en compte, dans l'examen de l'opportunité du choix de l'accès, les frais liés à l'élargissement et aux aménagements du tronçon de la rue de la Closière.

On relèvera également [...] le passage suivant de la motivation de l'acte attaqué :

« - Considérant qu'il apparaît que le P.P.A. impose, en réalité, que le projet soit desservi directement par la rue de la Closière, dès lors que les prescriptions tant littérale que graphiques prévoient clairement que la mise en œuvre de ce P.P.A., d'une part, le projet, comportant les 3 habitations, soit desservi par une zone de cour *non aedificandi* implantée dans le prolongement direct de la rue de la Closière, et, d'autre part, que la rue de la Closière soit élargie, précisément, dans ses derniers 22 mètres aboutissant au projet, à l'endroit précis où, actuellement, la rue de la Closière se rétrécit et où l'accès est barré par deux potelets» [...].

Ce faisant, la partie adverse passe sous silence le fait que la zone de cour *non aedificandi* s'inscrit également « dans le prolongement direct » de la servitude de passage, ce qui ne permet donc pas d'expliquer pourquoi cet accès n'a pas été retenu.

Enfin, un autre considérant contient une erreur :

« - Considérant que le projet, conçu en prévoyant que l'accès au lot n° 17 s'y fasse par la rue de la Closière, ne déroge donc pas aux prescriptions du

P.P.A. : lesdites prescriptions du P.P.A. prévoyant comme seule possibilité éventuelle, pour le futur propriétaire du lot n° 17, de bénéficier d'une servitude de passage carrossable purement privée via le chemin existant traversant de part et d'autre la propriété de Madame NERINCX» [...].

En effet, la lecture de la légende du plan de destination du PPA et de l'article 17 du cahier des prescriptions du PPA permet de constater qu'il s'agit de «servitudes de passage public (...) sur fonds public ou privé» [...], ce qui signifie que la commune a notamment la possibilité d'exproprier sur cette base si nécessaire (article 58, alinéa 1er, du CWATUPE).

Ces erreurs dans les motifs démontrent, seules ou additionnées, que la partie adverse n'a pas correctement évalué la question de l'accès.

[...]".

En réplique, elles ajoutent que l'affirmation de la première partie adverse selon laquelle il ne fait aucun doute que la volonté des auteurs du P.C.A. était de prévoir un élargissement du dernier tronçon de la rue de la Closière est dénuée de toute justification et repose sur une interprétation erronée des prescriptions graphiques du P.C.A.

Quatrième branche

Les parties requérantes soutiennent que l'acte attaqué ne justifie pas le caractère exceptionnel du recours aux dérogations sollicitées. Elles précisent qu'il n'est pas démontré que la partie adverse a d'abord cherché à appliquer le R.C.U. (lire : P.C.A.) de manière à montrer que les dérogations sont nécessaires à la réalisation optimale du projet et ne sont pas accordées par facilité. Selon les parties requérantes, l'exigence visée à l'article 114 du CWATUP n'a dès lors pas été respectée.

En réplique, elles renvoient aux développements contenus dans leur requête. Dans leur dernier mémoire, elles citent l'arrêt TAVIER, n° 221.531, du 27 novembre 2012 à propos de l'application d'un mécanisme dérogatoire et répètent qu'en l'espèce, l'acte attaqué est dénué de toute justification adéquate quant au non-respect des prescriptions du P.C.A.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

S'agissant de la première branche, la commune de Lasne soutient que le projet n'implique pas de dérogation à l'article 25.D du P.C.A. Elle relève que les prescriptions du P.C.A. ne définissent pas la notion de façade principale. Si elle admet que le volume le plus important de la villa Érable constitue son "corps principal", elle estime qu'on ne peut en déduire qu'il s'agit de sa "façade principale" puisque la porte d'entrée ne se situe pas le long de cette façade. Selon elle, vu la

configuration particulière de cette villa, il est impossible de déterminer quelle en est la façade principale et même, d'affirmer qu'elle dispose d'une façade pouvant être qualifiée de principale, en sorte qu'aucune annexe ne vient s'accoler à la façade principale de la villa et que le projet respecte ainsi l'article 25.D du P.C.A.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

À propos de la première branche, la Région wallonne soutient qu'il ressort des articles 10.B, 25.B et 26 du P.C.A et du plan d'implantation des trois villas qu'on ne peut considérer que la villa Érable comprend une annexe accolée à la façade principale du volume principal. Elle souligne que le P.C.A. définit les annexes comme étant "tout volume saillant sur les maçonneries du corps principal". Selon elle, aucun volume en saillie n'est accolé à la façade principale de la villa Érable, mais bien un volume secondaire qui est autorisé et répond aux conditions définies par l'article 26.A et 26.B. du P.C.A.

D. Le mémoire en intervention

Les parties intervenantes vont dans le même sens que la seconde partie adverse.

V.2. Examen

Sur la première branche

Au P.C.A. dit "Centre de Lasne", approuvé le 6 février 1992, des constructions sont projetées sur ce qui constitue le lot n° 17. Les prescriptions particulières applicables au lot n° 17 sont notamment rédigées comme suit :

" LOT n° 17
lot délimité par :
le sentier vicinal n° 73 et l'extrémité de la rue de la Closière, au nord-est;
le chemin privé existant au sud-ouest;
les limites tracées au plan à l'ouest et au nord-est.

A. AFFECTATIONS :

- zone d'habitat aéré destinée à la création de trois maisons au maximum; superficie au sol bâtie : max. 150 m^2 par maison;
- solde en zones de cours et jardins, y compris la zone *non aedificandi*.

B. IMPLANTATION :

- en l'absence de front de bâtisse, le lot sera aménagé sur base de la prescription particulière suivante :

a) les constructions comprendront au plus trois corps principaux;

b) corps principaux et annexes seront groupés autour d'une cour incluant la zone *non aedificandi* du plan;
c) du côté nord, cette implantation sera mitoyenne au sentier vicinal; les maçonneries établies à la limite du sentier seront aveugles ou quasi aveugles;
d) la construction de ces maisons entraînant inévitablement l'abattage de nombreux arbres, la délivrance du permis de bâtir sera subordonnée à l'établissement d'un plan paysager (intégration du bâti au parc paysager existant) et de plantations prévoyant :
   - le maintien de massifs boisés sur la moitié du lot au moins;
   - l'intégration des espèces nouvelles aux espèces existantes;
e) les plantations prévues par ce plan seront réalisées simultanément aux constructions.

[...]".

L'article 10.B. du P.C.A. dispose comme suit :

" Zones d'habitat aéré :

Zones de bâtisse destinées à la construction de maisons unifamiliales isolées ou groupées. Ces maisons seront constituées d'un seul corps principal et d'annexes (pièces habitées, vérandas, garages...) répondant aux prescriptions architecturales du titre III et en particulier à celles relatives à la volumétrie des bâtiments (art. 25 - 26). [...]".

L'article 25.B. dispose comme suit :

" Volumétrie des corps principaux en zones d'habitat :

[…]

Le corps principal aura une façade principale et une façade arrière parallèle, auxquelles les pignons seront perpendiculaires ou déterminés par les limites cadastrales mitoyennes".

L'article 14.C. dispose comme suit :

" Front de bâtisse sur cour :

1° Cet alignement est obligatoirement une limite de référence par rapport à laquelle la façade principale du corps principal sera implantée parallèlement, en retrait de 3 à 6 mètres; l'espace résultant sera aménagé en cour à front de voirie, comme précisé à l'article 28.A.
2° Le pignon du corps principal pourra être mitoyen aux propriétés voisines.
3° Devant la façade principale, à sa gauche ou à sa droite, une annexe en retour d'équerre peut être accolée; elle s'étendra jusqu'à l'alignement du plan. Le solde de la cour devant la façade est *non aedificandi*.
4° Dans les limites prévues par la prescription du lot, des annexes supplémentaires pourront être construites. Elles seront de préférence groupées au corps principal ou mitoyennes aux limites cadastrales. La note d'intention du P.P.A. et le cahier de références photographiques présentent un ensemble de référence et d'implantations caractéristiques des villages et hameaux du Brabant wallon.
   En particulier, les limites entre zones ou lots affectés à la bâtisse et les zones publiques pourront être bâties d'annexes".

L'article 25.D. dispose comme suit :

" Tout volume saillant sur les maçonneries du corps principal sera considéré comme une annexe (volumétrie définie page suivante).
Aucune annexe ne sera accolée à la façade principale sauf lorsqu'un front de bâtisse l'autorise (art. 14C)".

L'article 26 du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) est rédigé de la manière suivante :

" Volumétrie des annexes en zones d'habitat :

A. Les annexes comprendront un rez-de-chaussée et éventuellement un étage partiellement ou totalement sous combles.

Leurs corniches seront établies à un niveau inférieur à celui du corps principal avec les minimas et maximas suivants (calculés par rapport au sol naturel à leur aplomb) :
- minimum 3 mètres et maximum 4,5 mètres en zone d'habitat du village;
- minimum 3 mètres et maximum 4 mètres en zone d'habitat aéré.

B. Toutes les annexes seront couvertes par une toiture à un ou plusieurs pans à pentes constantes comprises entre 30 et 45°.

C. Les annexes de plans rectangulaires couvertes d'un toit à deux pentes auront une profondeur de bâtisse inférieure à 6 mètres.

D. Les annexes de plan rectangulaire couvertes d'un toit à une pente auront une profondeur de bâtisse inférieure à 4 mètres.

E. Toutes les annexes implantées sur les fronts de bâtisse ou en limite des zones publiques seront du type décrit en C ou D".

À cet égard, l'acte attaqué est motivé comme suit :

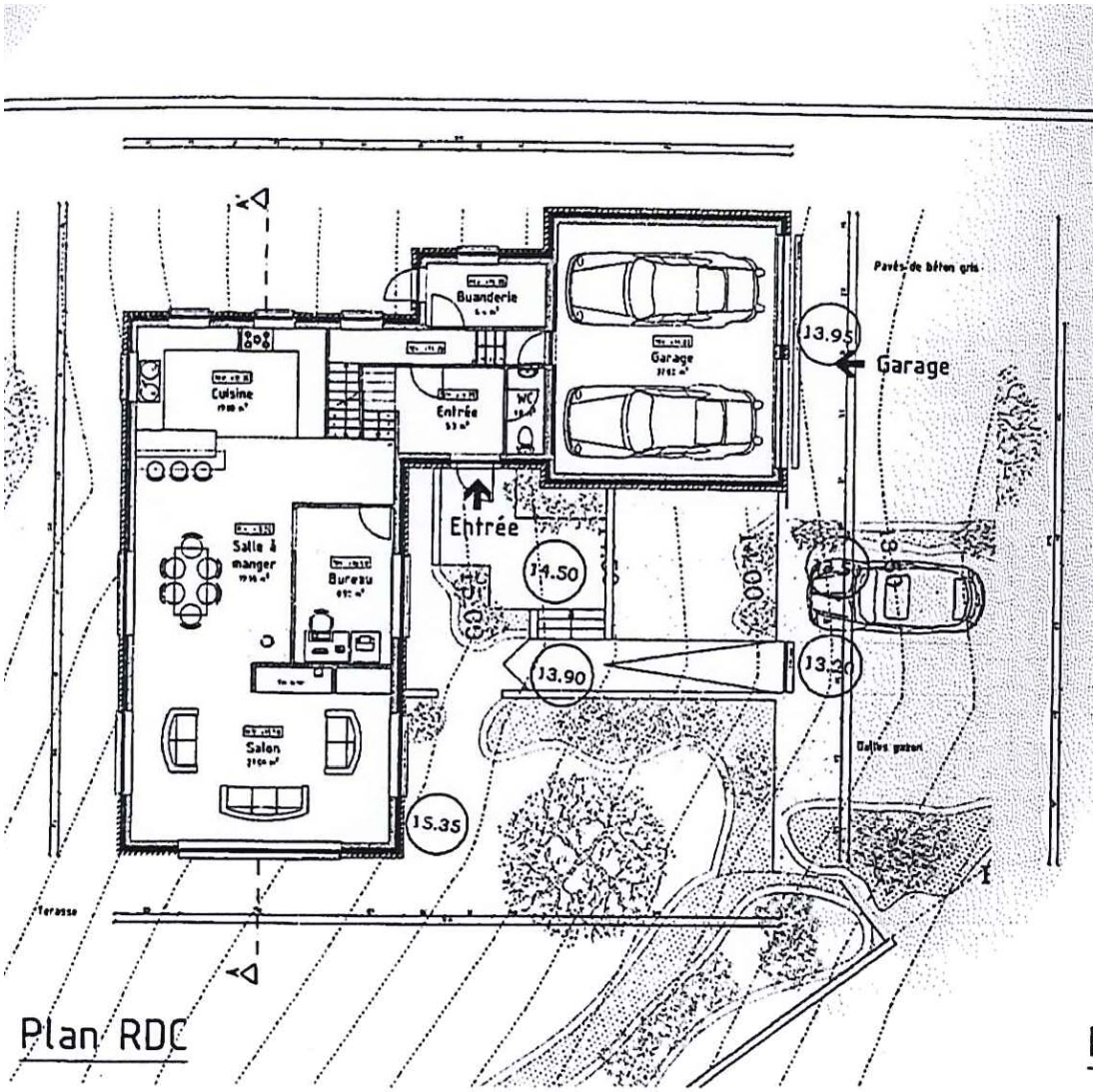
" Considérant [...] que le projet vise la construction de 3 habitations de type traditionnel en maçonnerie, plus précisément, composées d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux, de volumes secondaires couverts d'une toiture à 2 pans égaux et accolés parallèlement ou perpendiculairement aux façades du volume principal".

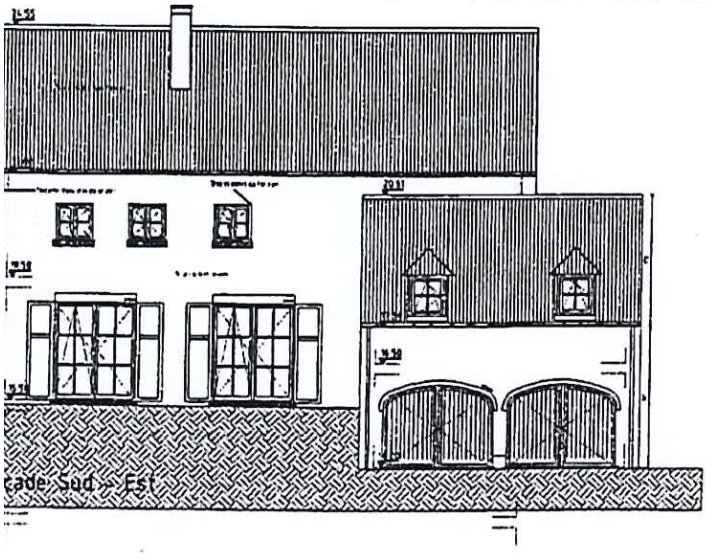
En l'espèce, la villa Érable comporte un volume principal et un volume appelé par l'acte attaqué "volume secondaire", lequel s'accole à la façade avant du corps principal. Ce "volume secondaire doit être qualifié d'«annexe» au sens des prescriptions littérales du P.C.A. et, plus particulièrement, au sens de l'article 25.D et de l'article 26 qui définit la volumétrie desdites annexes, lesquelles doivent présenter, notamment, une hauteur inférieure à celle du corps principal", ce qui est bien le cas.

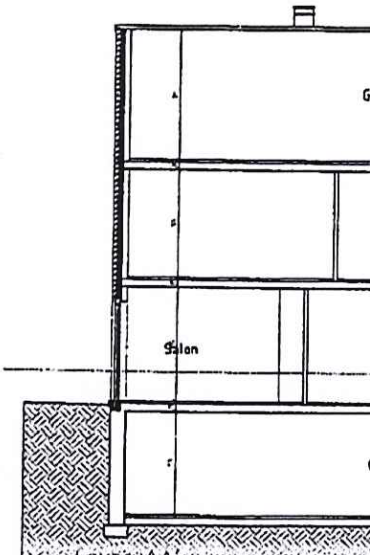
Selon l'article 25.D, alinéa 2, aucune annexe ne sera accolée à la façade principale sauf lorsqu'un front de bâtisse l'autorise conformément à l'article 14.C.

La notion de façade principale n'est pas définie par les prescriptions du P.C.A. en sorte qu'il y a lieu de l'entendre dans son sens commun. Dès lors que le volume implanté perpendiculairement au sentier vicinal doit être qualifié de corps principal, c'est la façade avant de ce corps qui doit être qualifiée de principale.

Il ressort du plan d'implantation, dont un extrait est reproduit ci-après, qu'un volume annexe est accolé à la façade principale, sans pouvoir bénéficier de l'article 14.C, à défaut de front de bâtisse sur cour, et, en conséquence, contrairement à ce que prescrit l'article 25.D, alinéa 2.


Buanderie
Garage
Cuisine
Entrée
WC
Salle à manger
Bureau
Salon
Entrée
13.95
14.50
13.90
15.35
Garage
Pavés de béton gris
Terrasse
Plan RDC


Façade Sud - Est


Salon

Aucune dérogation à l'article 25.D n'a toutefois été demandée et octroyée.

La première branche du moyen est fondée.

Sur les deuxième et troisième branches

L'article 17 des prescriptions "découlant" du P.C.A. (Titre I) dispose comme suit :

" Art. 17. Les servitudes de passage public et les porches : ←----→

Servitudes de passage public, carrossables ou non, sur fonds public ou privé, à créer selon des modalités à définir entre riverains et propriétaires concernés.

Destinées à la création d'un réseau de sentiers ou de passages vers des cours de stationnement, ces servitudes sont formellement repérées au plan lorsqu'elles se superposent à une zone *non aedificandi*; dans le cas contraire, la prescription particulière d'un lot précise le ou les tracés prévus. Lorsqu'elles traversent une zone de bâtisse, l'établissement d'un porche sera obligatoire.

L'assiette de ces servitudes sera aménagée avec les mêmes matériaux que ceux prescrits à l'art. 28.A pour les cours à front de voirie".

Les "prescriptions particulières des lots du plan" (Titre IV), relatives au lot n° 17 de la zone d'habitat à caractère aéré comprennent un point C, intitulé "prescriptions diverses" et libellées comme suit :

" - le lot pourra bénéficier d'une servitude de passage carrossable établie sur le chemin existant et débouchant rue de Genleau.
- les clôtures de la zone *non aedificandi* seront soit des haies basses, soit des murets d'une hauteur maximale de 1 mètre".

Le projet tel qu'autorisé par le permis ne permet pas l'usage de la servitude de passage vers la rue de Genleau puisqu'il prévoit l'aménagement de quatre places de parking à l'endroit où ce passage pourrait s'effectuer.

L'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

" Considérant que les 3 maisons d'habitation projetées sont destinées à être implantées au bout de la rue de la Closière, telle qu'élargie en son extrémité, ladite rue de la Closière étant déjà bordée de plusieurs maisons d'habitation;

[...]

Considérant que sous «prescriptions diverses», les prescriptions du P.P.A. disposent également ce qui suit :

« Le lot pourra bénéficier d'une servitude de passage carrossable établie sur le chemin existant et débouchant rue de Genleau»;

Considérant que le P.P.A. n'impose donc pas l'usage d'une servitude pour accéder au lot n° 17;

Considérant que les prescriptions graphiques ne prévoient d'ailleurs pas formellement d'accès traversant la zone d'espaces verts implantée le long de la rue de Genleau;

Considérant que c'est à titre superfétatoire que les prescriptions du P.P.A. prévoient sous «prescriptions diverses», la possibilité, pour le lot n° 17, de bénéficier d'une servitude de passage carrossable, établie sur le chemin privé existant et débouchant rue de Genleau;

Considérant qu'il s'agit là d'une simple possibilité, purement hypothétique, pour un acquéreur du lot n° 17 de pouvoir obtenir auprès du propriétaire une servitude de passage carrossable sur le chemin privé existant, petite route sinueuse et non pourvue d'un revêtement (si ce n'est d'un côté, une bande de roulement en pavé);

Considérant que, au contraire, les prescriptions littérales du P.P.A. démontrent que l'accès au lot n° 17 se fait par la rue de la Closière en prévoyant, à dessein, précisément, la possibilité d'élargir la rue de la Closière (*cfr* : traits en pointillé sur le plan relatif au lot n° 17 mentionné dans les prescriptions littérales);

Considérant que les prescriptions graphiques du P.P.A. prévoient, quant à elles, un seul et unique accès au lot n° 17 via la Rue de la Closière, à l'exclusion de tout autre accès;

Considérant, en effet, que le plan annexé au P.P.A. prévoit clairement un trapèze de zone d'habitat implanté à l'extrémité et dans la continuité de la rue de la Closière;

Considérant qu'il apparaît que le P.P.A. impose, en réalité, que le projet soit desservi directement par la rue de la Closière, dès lors que les prescriptions tant littérales que graphiques prévoient clairement que la mise en œuvre de ce P.P.A., d'une part, le projet, comportant les 3 habitations, soit desservi par une zone de cour *non aedificandi* implantée dans le prolongement direct de la rue de la Closière, et, d'autre part, que la rue de la Closière soit élargie, précisément, dans ses derniers 22 mètres aboutissant au projet, à l'endroit précis où, actuellement, la rue de la Closière se rétrécit et où l'accès est barré par deux potelets;

Considérant que le projet, conçu en prévoyant que l'accès au lot n° 17 s'y fasse par la rue de la Closière, ne déroge donc pas aux prescriptions du P.P.A. : lesdites prescriptions du P.P.A. prévoyant comme seule possibilité éventuelle, pour le futur propriétaire du lot n° 17, de bénéficier d'une servitude de passage carrossable purement privée via le chemin existant traversant de part et d'autre la propriété de Madame NERINCX".

Le motif selon lequel "le PPA n'impose pas l'usage d'une servitude pour accéder au lot n° 17" ne contient pas d'erreur en ce sens que la prescription du P.P.A. précitée n'est pas rédigée en termes de contrainte d'usage, et encore moins de contrainte d'usage exclusif.

Il en est d'autant plus ainsi que l'établissement de la servitude de passage dépend d'un accord entre le propriétaire du fonds servant et les riverains concernés, conformément à l'article 17 du P.C.A., précité. Dès lors, même si cette servitude est

prévue par le P.C.A. comme une possibilité, elle reste subordonnée à l'accord du propriétaire de la parcelle 77f.

Le P.C.A. prévoit formellement l'accès aux futures constructions du lot n° 17 par la rue de la Closière puisque les prescriptions graphiques du P.C.A. prévoient l'élargissement de la rue de la Closière dans sa dernière portion, permettant l'accès vers les futures constructions du lot n° 17.

Le projet ne déroge dès lors pas à l'article 17 du P.C.A. qui ne fait qu'indiquer la possibilité d'une servitude de passage par la rue Genleau.

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

Dans ce contexte, l'affirmation selon laquelle "le P.P.A. impose en réalité que le projet soit desservi directement par la rue de la Closière", certes maladroite, - puisqu'un P.C.A. ne fait jamais qu'interdire des comportements contraires à ses dispositions -, n'est pas erronée.

La troisième branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la quatrième branche

Cette branche du moyen ne comporte qu'une critique abstraite et générale au sein de laquelle les griefs ne sont pas identifiés de manière précise. Elle est dès lors irrecevable faute de développement suffisant.

La quatrième branche du moyen n'est pas fondée.

Le deuxième moyen est fondé uniquement en sa première branche.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 1er, 84, 285, 293 à 295, du CWATUP, du principe de bonne administration, des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de fait et de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes soutiennent que le dossier de demande de permis d'urbanisme aurait dû contenir une note détaillant la modification sensible du relief du sol (article 293 du CWATUP), une note décrivant le but de l'abattage des arbres dont un arbre remarquable, le détail des sujets concernés ainsi que la situation qui en résulte (article 294 du même Code), et enfin l'engagement PEB visé à l'article 295 du CWATUP. Elle soutient que ces éléments étaient essentiels pour permettre à la partie adverse de statuer en parfaite connaissance de cause.

Dans leur mémoire en réplique et leur dernier mémoire, elles renvoient à l'argumentation contenue dans leur requête.

VI.2. Examen

Il est de jurisprudence constante que les lacunes d'un dossier n'entachent la régularité d'un permis délivré que si l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause en raison de ces lacunes. C'est à celui qui dénonce de telles lacunes de démontrer de manière concrète que celles-ci ont empêché l'autorité de statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, les parties requérantes n'exposent pas en quoi les lacunes du dossier de demande de permis qu'elles soulèvent auraient empêché l'autorité de statuer en parfaite connaissance de cause ou l'auraient induite en erreur. Cette démonstration pourtant leur incombait.

Au demeurant, comme la performance énergétique des futurs bâtiments en cause n'a pas de répercussion sur les parties requérantes qui sont voisines et ne prétendent pas qu'elles se proposent d'habiter dans les immeubles projetés, cette partie du moyen est irrecevable.

Le troisième moyen ne peut être accueilli.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Le quatrième moyen, relatif aux lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, est pris "de la violation de l'article 1er du CWATUP, 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 Ier 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 CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité".

Première branche

Les parties requérantes soutiennent que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire en ce qu'elle ne contient pas :

- d'estimation du trafic généré par le projet, d'essai de sol, d'évaluation de la faune et de la flore présentes sur le site alors qu'il s'agit d'une zone boisée située à proximité de sources et d'étangs où se reproduisent des batraciens,
- d'indication des modes de gestion des déchets ménagers, d'information sur l'impact du projet en termes d'eaux usées sauf l'indication d'une fosse septique avec raccordement à l'égout existant,
- d'indication des mesures préconisées pour sécuriser le carrefour qui sera formé avec le sentier vicinal n° 73 et pour gérer le trafic routier dans la rue de la Closière alors que le croisement est impossible dans cette rue; les seules explications fournies seraient laconiques et péremptoires.

Dans leur mémoire en réplique et leur dernier mémoire, elles renvoient aux développements de la requête.

Deuxième branche

Elles reprochent l'absence dans la notice d'esquisse des principales solutions de substitution en termes de localisation, d'implantation, de parti architectural et surtout d'accès au projet.

Dans leur mémoire en réplique, elles précisent que l'opportunité de l'accès par la rue de la Closière pose de nombreuses questions alors qu'existent deux alternatives, l'accès via la servitude de passage ou l'accès via la rue de Genleau en empruntant l'accès temporaire du chantier; à leur estime, l'absence d'esquisse des solutions de substitution rend impossible une analyse de ces questions que le contenu des réclamations ne peut combler.

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes répètent leur argumentation.

Troisième branche

Elles font grief à la notice de ne pas examiner le cumul des incidences du projet en termes de mobilité avec le trafic actuel en tenant notamment compte des projets récemment autorisés à proximité immédiate. Elles relèvent ainsi qu'un permis d'urbanisme a été délivré en février 2014 pour construire quatre immeubles route d'Ohain ce qui n'a pas été pris en considération dans la notice puisqu'elle a été finalisée en avril 2010.

Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes indiquent que l'analyse des incidences implique de prendre en considération l'impact cumulatif des projets immobiliers en développement à proximité immédiate sous peine de priver cette démarche de tout effet utile et que ces projets, dont les travaux de construction sont en cours, auront un impact sur la situation existante, notamment en termes de mobilité. Elles soutiennent qu'"il importait que la première partie adverse puisse statuer en parfaite connaissance de cause des incidences supplémentaires du projet autorisé sur la mobilité".

Dans leur dernier mémoire, elles renvoient aux développements contenus dans leurs précédents écrits de procédure.

VII.2. Examen

Au préalable, il y a lieu de rappeler que les lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'entachent la régularité d'un permis délivré que si l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause en raison de ces lacunes.

Sur les première et deuxième branches

L'acte attaqué est motivé comme suit sur les reproches d'incomplétude de la notice dénoncée dans le présent moyen :

" [...]

- Considérant qu'en ce qui concerne le caractère lacunaire du dossier soumis à enquête publique, le réclamant reste en défaut de déterminer dans quelle mesure l'absence de note explicative accompagnant les plans modificatifs seraient de nature à empêcher l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause;

- Considérant, à cet égard, qu'il convient de rappeler, comme déjà indiqué ci-avant :
  • quant au grief pris de l'absence d'estimation, même approximative, du trafic généré par le projet, que l'occupation, strictement résidentielle, de ces 3

maisons d'habitation n'est pas de nature à générer un flux de trafic significatif et bien plus important que la situation actuelle; dès lors que l'augmentation du charroi sera limitée à, plus ou moins, 6 véhicules, outre des visites de courtoisie ponctuelles;

- quant à l'absence d'essai de sol, que le réclamant ne fait état d'aucun élément, concret et propre aux circonstances de l'espèce, qui justifierait de la nécessité d'une telle étude qui, au demeurant, relève de la responsabilité constructive de l'architecte, lequel est, par ailleurs, toujours susceptible de le préconiser, même après octroi du permis d'urbanisme sollicité;
- quant à l'absence d'évaluation de la faune et de la flore présentes sur le site, que le fait que le site soit situé en zone d'espace vert au PPA, et à proximité de sources et d'étangs, n'implique pas, en soi, que le site présenterait des qualités biologiques particulières; le réclamant insistant, à cet égard, sur le fait qu'il s'agirait d'une zone où se reproduisent des batraciens, sans nullement étayer son propos, étant entendu que même si tel était le cas, il convient d'avoir égard à la circonstance que le projet litigieux, ne portant que sur la construction de trois maisons d'habitation à destination strictement résidentielle est situé à plus de 200 m des sources et étangs dont question; outre le fait que les arbres abattus, à l'exception, bien entendu, de ceux se trouvant à l'endroit de l'implantation des 3 constructions projetées, seront remplacés par des espèces jeunes et vigoureuses;
- quant aux modes de gestion des déchets, que le projet vise la construction de 3 maisons d'habitation de sorte que les déchets générés par le projet pourront, à juste titre, être qualifiés de « ménagers » ce qui est largement suffisant pour permettre au Collège communal de statuer en parfaite connaissance de cause;
- quant à l'impact du projet en termes d'eau usée, que la notice confirme l'existence d'une fosse septique, d'une citerne d'eau de pluie et d'un raccordement au réseau communal existant; que cette information doit raisonnablement être considérée comme complète; que le réclamant n'explique pas en quoi cette information serait lacunaire;
- quant aux mesures préconisées pour sécuriser le carrefour entre le sentier n^{o} 73 et la voirie communale aménagée, que le Collège Communal, bien conscients de l'importance de cette question, l'aborde sous forme de conditions imposées au demandeur de permis à l'occasion de l'octroi de l'autorisation sollicitée;
- quant à l'absence d'indication quant aux mesures préconisées pour gérer le trafic routier, que, comme rappelé ci-avant, le projet porte sur la construction d'à peine 3 maisons d'habitation et qu'en conséquence, l'augmentation du charroi sera limité à, plus ou moins, 6 voitures, outre des visites de courtoisie ponctuelles, ce qui est extrêmement limité;

- Considérant quant au grief tiré de l'absence d'analyse des solutions de substitution dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que, d'une part, la portée limitée du projet permet à l'autorité de se faire une exacte opinion des incidences de celui-ci, et, plus particulièrement en ce qui concerne l'accessibilité au projet, via la rue de la Closière, qui constitue, comme déjà indiqué ci-avant, au regard des prescriptions graphiques et littérales du P.P.A, l'accès naturel au projet, que, d'autre part, il y a lieu d'avoir égard au chemin d'accès provisoire destiné à être créé, précisément, pour permettre le passage des engins durant toute la durée du chantier;

- Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la notice d'évaluation des incidences ne présente aucune lacune de nature à empêcher le Collège Communal de statuer en pleine connaissance de cause;

[...]".

Ces motifs démontrent que l'autorité a veillé à s'informer sur les conséquences du projet en ce qui concerne ses aspects environnementaux et la mobilité.

La requête en annulation ne tient pas compte de ces passages de l'acte litigieux, sauf en une allusion où elle indique que "pour le surplus, il s'agit d'affirmations pour le moins laconiques et péremptoires qui, de surcroît, ne justifient pas l'impact que le projet est susceptible d'avoir ou non sur l'environnement".

Les parties requérantes n'apportent donc ni objection argumentée aux appréciations précitées formulées par l'autorité ni, *a fortiori*, démonstration de lacunes de la notice qui auraient empêché celle-ci de statuer en pleine connaissance de cause.

Les parties requérantes n'exposent pas non plus les solutions de substitution en termes de localisation et d'implantation des maisons d'habitation qui, à leur estime, auraient dû être envisagées dans la notice d'évaluation.

Quant aux alternatives d'accès pour le projet, elles ont soulevé cette question dans leur réclamation et l'acte attaqué y a consacré plusieurs passages de sa motivation, reproduits sous l'examen du deuxième moyen.

Compte tenu de ces motifs et des observations déjà faites lors de l'examen des deuxième et troisième branches du deuxième moyen, il n'apparaît pas que les lacunes alléguées de la notice d'évaluation ont empêché l'autorité de statuer en connaissance de cause.

Les première et deuxième branches du moyen ne sont pas fondées.

Sur la troisième branche

S'agissant de l'impact cumulatif du projet autorisé par l'acte attaqué avec celui du projet immobilier autorisé route d'Ohain, celui-ci ne se situe pas à proximité immédiate du projet litigieux. Les parties requérantes restent en défaut d'apporter le moindre indice de l'effet cumulatif négatif de ces deux projets en termes de mobilité. Au demeurant, elles ne contestent pas que le projet n'aura qu'un impact très limité du point de vue de l'accroissement du trafic (six véhicules plus les "visites de courtoisie").

La troisième branche du moyen n'est pas fondée.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Le cinquième moyen est pris de la violation des articles 1er, 84, § 1er, 11°, 107, 116, 129*bis* et 269, du CWATUP, de la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, du principe de bonne administration, des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de fait et de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Première branche

Les parties requérantes font grief à l'acte attaqué d'autoriser l'abattage d'un arbre remarquable sans que l'avis du service de la conservation de la nature, gestion et surveillance du milieu ait été sollicité, contrairement à ce qu'exige l'article 269 du CWATUP.

Dans leur dernier mémoire, elles soutiennent que la partie adverse devait instruire la demande de permis de régularisation comme s'il s'agissait d'une demande relative à des actes et travaux qui n'avaient pas été accomplis.

Seconde branche

En ce qui concerne les aménagements de voirie autorisés, elles estiment que, compte tenu de l'organisation d'une nouvelle enquête publique suite au dépôt de plans modificatifs, le collège communal aurait dû solliciter à nouveau l'"avis" du conseil communal sur les travaux de voirie envisagés par le demandeur; l'intervention du conseil est d'autant plus justifiée, selon elles, que "l'accès a connu des nouveaux développements au vu des multiples avis du service régional d'incendie".

En réplique et dans leur dernier mémoire, elles renvoient aux développements contenus dans leur requête.

VIII.2. Examen

Sur la première branche

L'article 266 du CWATUP définit plusieurs catégories d'arbres pouvant être considérés comme remarquables : outre ceux qui sont "répertoriés, individuellement ou en groupe sur des listes établies annuellement par communes à l'initiative des fonctionnaires délégués" (article 266, 6°) et les catégories qu'il définit en ses 2° à 5°, l'article 266, précité, indique en son 1° que sont considérés comme remarquables "les arbres remarquables en raison de leur valeur esthétique ou paysagère, à savoir les arbres isolés ou à haut tige [sic] ou les arbustes, d'au moins trente ans, dans les espaces ouverts, et les arbres corniers ou de limites".

Le collège communal avait considéré, à juste titre, que l'arbre abattu appartenait à cette dernière catégorie. Les demandeurs de permis ne le contestaient d'ailleurs pas. L'arbre remarquable en question était en effet un hêtre pourpre d'environ 80 ans et d'une circonférence de 2,50 mètres, localisé juste à la limite de la parcelle constructible et le long du chemin destiné à la servitude de passage. Le demandeur de permis indique, dans la demande de permis de régularisation de l'abattage de cet arbre, qu'il propose "de replanter à l'automne prochain, à proximité de la souche, un arbre de la même essence, soit un hêtre pourpre".

Dans son mémoire en réponse, la commune revient sur cette qualification qu'elle avait elle-même donnée à cet arbre, pour un motif juridiquement inexact, à savoir que l'arbre en question n'était pas répertorié dans le portail cartographique de la Région wallonne reprenant tous les arbres et haies remarquables.

Par ailleurs, l'article 269 du CWATUP, applicable en l'espèce, disposait comme suit :

> " Sans préjudice du respect des délais instaurés par le présent Code, les permis visés à l'article 41, 7° et 8° [lire «article 84, 11°»] ou l'avis du fonctionnaire délégué rendu conformément aux articles 42 et suivants [lire «108»] sur ces demandes de permis, ne peuvent être délivrés qu'après avoir pris l'avis du service de conservation de la nature, gestion et surveillance du milieu".

L'abattage d'un arbre constitue un fait irréversible. L'enjeu du permis de régularisation d'un tel abattage ne peut dès lors consister que dans la nature, les modalités et l'étendue des mesures de compensation qui peuvent être imposées dans ce permis.

Intervenant au stade de la régularisation après transaction, l'avis du service de conservation de la nature, gestion et surveillance du milieu qui aurait dû être sollicité avant l'abattage de l'arbre, aurait pu porter sur les conditions auxquelles un tel abattage pouvait être autorisé, plus précisément sur les mesures de compensation.

Il y a lieu d'observer que l'abattage du hêtre pourpre a fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction et que la procédure a été clôturée par le paiement d'une amende transactionnelle, le fonctionnaire délégué estimant dès lors qu'un permis de régularisation pouvait être octroyé.

Par ailleurs, les plans joints au permis prévoient le remplacement du hêtre pourpre et, plus généralement, un reboisement, d'autres arbres ayant été abattus, ces abattages ayant eux-mêmes donné lieu à un procès-verbal de constat d'infraction et au paiement d'une amende transactionnelle. Ce reboisement n'est pas critiqué par les parties requérantes.

Le permis indique que le collège communal prend acte de ce que le demandeur de permis entend procéder au remplacement des arbres abattus ne se trouvant pas à l'endroit des futures constructions projetées et l'impose à titre de condition, laquelle renvoie à l'avis du collège communal du 10 février 2014. Cet engagement confirme celui pris spécialement par le demandeur de permis à propos du hêtre pourpre dans le formulaire de demande.

Les parties requérantes n'avancent pas que le plan prévoyant ce reboisement, qui fait partie intégrante du permis, serait inadéquat ou insuffisant. Elles ne démontrent dès lors pas leur intérêt à cette branche du moyen.

Sur la seconde branche

Les plans relatifs à la modification de la rue de la Closière déposés dans le cadre de la seconde demande de permis en juin 2013 sont identiques à ceux déposés en juin 2010 dans le cadre de la première demande de permis, et à propos desquels le conseil communal de Lasne avait émis un avis favorable.

La nouvelle enquête publique n'a pas entraîné de réclamation nouvelle à ce sujet.

Par conséquent, il n'était pas nécessaire de soumettre à nouveau ces plans à l'approbation du conseil communal. C'est ce que confirme à juste titre l'acte attaqué dans les termes suivants :

" Considérant [...] que le Conseil communal a déjà délibéré, en date du 18 octobre 2010 sur le principe de l'élargissement de la rue de la Closière, et que, compte tenu de ce que les plans modificatifs déposés postérieurement à cette délibération du 18 octobre 2010 sont étrangers aux questions de voirie, le Conseil communal n'a plus à se prononcer sur cette question, étant entendu qu'il appartiendra au Collège communal de statuer, dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme, sur les modalités de cet élargissement".

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

Le cinquième moyen est irrecevable en sa première branche et non fondé en sa seconde branche.

IX. Sixième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

Le sixième moyen, intitulé "motivation de permis", est pris de la violation des articles 1er et 26 du CWATUP, du schéma de structure communal (S.S.C.) de Lasne, de la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du "principe de motivation interne de l'acte", du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Première branche

Les parties requérantes soutiennent que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire à propos de l'accès par la rue de la Closière qui, selon le responsable du service environnement de la commune, est "particulièrement difficile vu l'étroitesse de la rue". À leur estime, le permis n'expose pas les raisons pour lesquelles la commune de Lasne considère que le projet respecte le bon aménagement des lieux sur ce point.

En réplique, elles contestent l'affirmation suivant laquelle les logements supplémentaires ne créeront pas une charge de trafic importante, compte tenu de la configuration très particulière de cette voirie, de même que de prétendre que la situation actuelle ne crée aucun trouble de circulation alors que le croisement des véhicules est presque impossible et que l'utilisation sereine de cette voirie par les riverains résulte avant tout du fait qu'ils sont peu nombreux à l'emprunter. Selon elles, la réalisation du projet pourrait entraîner une augmentation du charroi de 50 %.

Deuxième branche

Elles font grief à l'acte attaqué de ne pas répondre à leurs réclamations formulées durant l'enquête publique, notamment en ce qui concerne la problématique de l'utilisation de la rue de la Closière. Elles estiment qu'en outre, les arguments du collège communal pour justifier le refus de créer un accès depuis la rue Genleau sont erronés et inadéquats.

En réplique, elles répètent que les arguments de la commune de Lasne sont erronés et inadéquats et que la motivation de l'acte attaqué ne mentionne pas les aspects relatifs au croisement entre la rue de la Closière et le sentier vicinal n° 73 qui pose un problème de sécurité, à l'utilisation de L en béton pour l'élargissement de la rue de la Closière qui ne s'intègre pas à l'environnement et à la problématique des déchets.

Troisième branche

Elles affirment que l'acte attaqué ne contient aucune motivation quant aux incidences notables ou non du projet sur l'environnement et n'indique pas en quoi le projet améliore le cadre et les conditions de vie de la population, notamment au regard des problèmes de trafic qu'il va créer pour le voisinage vu le passage par la rue de la Closière, ce qui a fait l'objet de nombreuses réclamations.

En réplique, elles renvoient à l'argumentation contenue dans leur requête.

Quatrième branche

Elles relèvent que le service régional d'incendie (S.R.I.) avait initialement souhaité que l'élargissement de la voirie soit au minimum de 4 mètres, puis a exigé "une largeur au moins égale à la voirie existante". Il s'agit, selon elles, d'un changement d'attitude injustifié. Elles ajoutent qu'en outre, la motivation par référence à cet avis est erronée puisque cet avis se base sur le fait que la voirie disposerait actuellement d'une largeur utile de 3,2 mètres alors que, simultanément, le service d'incendie souhaite une largeur au moins équivalente à celle de la voirie existante, soit 2,8 mètres.

En réplique, elles maintiennent que le S.R.I. a opéré un changement d'attitude injustifié et que la motivation de l'acte attaqué par référence à cet avis est erronée et lacunaire.

Cinquième branche

Elles indiquent que le S.S.C. de Lasne intègre le site concerné par le projet dans un périmètre de villages et hameaux de faible densité et d'intérêt paysager et que les prescriptions pour ce périmètre prévoient que l'implantation du bâti et l'aménagement des jardins doivent conserver le plus possible les qualités et les ouvertures paysagères. Elles soutiennent que l'acte attaqué se borne à indiquer que le bien est repris dans ce périmètre, sans montrer que le projet est compatible avec les objectifs du S.S.C. ni pour quel motif il est nécessaire de s'en écarter, alors que le projet ne participe pas à la conservation des qualités et ouvertures paysagères de la zone.

En réplique, elles font valoir que les prescriptions dudit schéma indiquent, à propos des périmètres de villages et hameaux de faible densité d'intérêt paysager, qu'ils sont "destinés à l'habitat et à la protection des qualités ou des ouvertures paysagères présentes dans ces périmètres, ainsi qu'aux espaces verts". Elles en concluent que l'affirmation de la première partie adverse selon laquelle le principe de la construction de trois maisons d'habitation n'est *a priori* pas contraire au S.S.C. est donc partiellement erronée. Elles rappellent que la responsable du service environnement de la commune avait remis un avis circonstancié défavorable au projet le 25 mai 2010 qui s'achève comme suit : "[n]e serait-il pas possible d'envisager de déplacer le projet afin de garder cet espace de verdure intact ?". Elles soutiennent que la motivation de l'acte attaqué ne montre pas que le projet est compatible avec les objectifs du schéma de structure ni pour quel motif il était nécessaire de s'en écarter.

Sixième branche

Elles prétendent que la première partie adverse aurait dû justifier sa décision d'autoriser l'abattage d'un arbre remarquable au regard des hypothèses définies dans la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à cet objet comme permettant d'accepter un tel abattage. Elles font valoir qu'en outre, cette circulaire précise qu'"aucune nouvelle construction et installation ne peut prendre place à moins de 5 m du droit de la couronne de l'arbre", et affirment que l'acte attaqué devait également apprécier le bien-fondé des constructions envisagées au regard de cette exigence.

En réplique, elles ajoutent que l'article 269 du CWATUP imposait la consultation du département de la nature et des forêts (D.N.F.) avant toute prise de décision et que tel n'est pas été le cas.

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes renvoient aux développements contenus dans leur requête à propos de ce moyen.

IX.2. Examen

Au préalable, il y a lieu de rappeler que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif individuel au sens de l'article 1er de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. 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 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, le degré de précision de la réponse étant d'ailleurs fonction de celui de la réclamation.

Sur la première branche

L'acte attaqué expose ainsi qu'il suit les motifs de bon aménagement du territoire pour lesquels l'accès au projet est prévu par la rue de la Closière :

" Considérant que le projet, eu égard à ses caractéristiques propres, constitué de trois maisons d'habitation destinées à être desservies par une cour centrale se situant dans le prolongement direct de la rue de la Closière, vient parachever adéquatement cette voirie qui se présente comme une impasse".

Les parties requérantes ne démontrent pas que l'ajout de seulement trois maisons d'habitation soit particulièrement problématique, en termes de mobilité des uns et des autres, au bout d'une rue étroite comme l'est la rue de la Closière, les occupants de ces maisons pouvant au demeurant effectuer des manœuvres en terrain propre.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche

Il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen en ses deuxième et troisième branches. Par identité de motifs, cette branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la troisième branche

L'acte attaqué est motivé à propos des incidences du projet sur l'environnement, notamment par le passage qui suit, qui n'est pas critiqué par les parties requérantes :

" - Considérant que le projet, eu égard à ses faibles incidences sur l'environnement, tant en ce qui concerne l'impact bâti (gabarit des immeubles comparables aux habitations voisines, espace ouvert et aéré, architecture en maçonnerie traditionnelle, présence et replantation de nombreux arbres autour des habitations projetées ainsi que dans la cour), qu'en ce qui concerne l'impact, raisonnablement limité, au niveau du trafic rue de la Closière est conforme au bon aménagement des lieux".

Il y a lieu, en outre, de se référer à l'examen de la première branche du quatrième moyen, relative aux lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

La troisième branche n'est pas fondée.

Sur la quatrième branche

Le permis attaqué indique que le titulaire du permis devra "respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du 10 février 2014 du collège reproduit ci-dessus".

Cet avis impose de respecter seulement l'avis émis par le S.R.I. le 24 [lire le 20] décembre 2011. Ledit avis indique qu'il s'agit de la prolongation d'une voirie existante, qu'il n'existe pas de législation spécifique concernant le gabarit général et les caractéristiques de la voie publique d'accès à des maisons unifamiliales et que l'avis est favorable pour autant que la nouvelle voirie de 22 mètres réalisée pour atteindre le projet aie une largeur libre au moins égale à la voirie existante. Au-dessous des mots "voirie existante" figure la mention manuscrite suivante : "2,80 m". Cette mention n'est pas paraphée; on en ignore l'auteur.

Les plans d'élargissement de la dernière portion de la rue de la Closière montrent que cette dernière partie sera de la même largeur que la partie qui la précède immédiatement. Elle est présentée sur le plan comme ayant une largeur de 2,60 mètres. Certes, un avis précédent du S.R.I., daté du 22 septembre 2010, mentionne une largeur de 3,50 mètres mesurée par le demandeur de permis sur la base d'une "copie du mail en annexe", alors que cet avis ne comporte pas d'annexe.

Quoi qu'il en soit de ces mesures, la rue de la Closière sera bien prolongée jusqu'au projet en respectant sa dernière largeur comme demandé par le S.R.I. dans son dernier avis.

Les parties requérantes n'ont pas d'intérêt à souligner les divergences de mesures entre les deux avis du S.R.I., ces avis étant favorables pourvu que la rue soit prolongée en continuité avec la voirie existante, ce qui est le cas en l'espèce.

Au demeurant, le permis, longuement motivé au regard des deux avis du S.R.I. quant à la question de la largeur de la voirie, montre que l'autorité communale a statué en connaissance de cause.

La quatrième branche n'est pas fondée.

Sur la cinquième branche

Il y a lieu d'abord de rappeler que le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur et en zone d'habitat aéré au P.C.A.

Les prescriptions du S.S.C. relatives aux périmètres de villages et hameaux de faible densité d'intérêt paysager permettent l'habitat, de sorte que le principe de la construction de trois habitations n'est pas contraire au S.S.C.

L'acte attaqué contient une motivation relative à la bonne intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti. Il ne ressort ni de l'acte attaqué ni du dossier administratif que le projet n'est pas conforme aux objectifs de protection des qualités et ouvertures paysagères établis par le schéma précité. Au demeurant, les parties requérantes n'apportent aucun élément concret permettant de démontrer le contraire.

La cinquième branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la sixième branche

Les parties requérantes invoquent la violation d'une circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables.

Cette circulaire, qui subordonne l'abattage d'un arbre remarquable à certaines hypothèses (état sanitaire, danger pour la sécurité, intérêt supérieur, circonstances exceptionnelles), ajoute ainsi des conditions qui ne sont prévues ni par

un décret ni par un acte réglementaire. Elle ne peut toutefois constituer une norme obligatoire. Tout au plus peut-elle être considérée comme une ligne de conduite.

À cet égard, il y a lieu d'observer que le permis attaqué fait siennes les justifications apportées par le demandeur de permis pour l'abattage dudit arbre :

" • En ce qui concerne l'abattage des arbres, il y a lieu de préciser :

En ce qui concerne la démonstration de l'intégration paysagère des travaux envisagés, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique et architecturale de celle-ci :
- que le Collège communal déplore la politique du fait accompli [...];
- que, néanmoins, outre les explications données dans sa notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le demandeur de permis justifie ses actes dans le rapport (art. 285.3°a CWATUPE) annexé à sa demande, comme suit :

« L'abattage des arbres non autorisé est justifié par :
[...]
L'arbre remarquable, lui a été abattu car sa taille projet[te] de l'ombre de manière constante sur la parcelle occupée par les villas et la proximité de cet arbre risquerait à long terme de [...] créer un réel danger pour les occupants de la villa.
Les espèces abattues seront remplacées par de nouvelles espèces à haute tige et viables de manière à créer en partie l'aspect boisé de la parcelle»;

[...]".

Ces motifs justifiant l'abattage du hêtre pourpre ne sont pas critiqués par les parties requérantes ni dans le cadre du présent moyen, ni dans d'autres moyens de leur requête.

En outre, en ce que pour la première fois, dans le mémoire en réplique, les parties requérantes soutiennent qu'il aurait fallu demander l'avis du D.N.F., le grief se confond avec celui développé dans la première branche du cinquième moyen.

Le sixième moyen n'est pas fondé.

X. Septième moyen

X.1. Thèse des parties requérantes

Le septième moyen est pris de la violation des articles 5 et 6 de la Convention d'Aarhus, des articles 4, 127, § 3 et 330 à 343 du CWATUP, des articles D.6, D.29-2, D.29-3 et D.29-10 à D.29-14, D.62, D.67 à D.69 et R.53 et R.58 du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe *audi alteram partem*.

Les parties requérantes soutiennent que les mesures de publicité relatives à l'organisation de l'enquête publique, qui était justifiée car il s'agissait d'un projet de constructions groupées, n'ont pas été respectées. Elles constatent que le demandeur de permis n'a en effet pas procédé au jalonnement du terrain, contrairement au prescrit de l'article 335 du CWATUP. Selon elles, il s'agit d'une formalité substantielle, ce que la première partie adverse a reconnu expressément dans l'acte attaqué, tout en réfutant l'intérêt suffisant des parties requérantes à l'égard de ce grief. Or, elles souhaitaient connaître avec précision les limites du terrain concerné par le projet et, à défaut d'un jalonnement précis, il ne leur a pas été possible d'en apprécier les limites.

En réplique, elles soutiennent qu'un jalonnement adéquat du terrain permet de déterminer son ampleur, qu'il s'agit du grief dont elles se prévalent et qu'à défaut, il ne leur a pas été possible de faire valoir leurs observations en parfaite connaissance de cause.

Dans leur dernier mémoire, elles renvoient aux développements contenus dans leur requête en annulation.

X.2. Examen

Selon l'article 335 du CWATUP, "lorsque la demande a pour objet un lotissement ou des constructions groupées visées à l'article 126, dès le lendemain du jour où il est en possession de l'accusé de réception, le demandeur jalonne le pourtour du terrain au moyen de piquets jaunes de 1,5 à 2 mètres de hauteur placés tous les 50 mètres".

La seconde partie adverse n'explicite pas en quoi, selon elle, le projet ne constituerait pas des "constructions groupées" au sens de l'article 89 du CWATUP, lequel dispose que "le permis d'urbanisme de constructions groupées vise la réalisation de plusieurs bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation, qui forment un ensemble et qui font l'objet d'une seule et même demande de permis d'urbanisme".

Le projet répond aux conditions de cette disposition. Il constitue un ensemble architectural homogène quant aux style, volumes et matériaux, relié par une cour commune et devant être construit en même temps. L'article 335 du CWATUP lui était donc bien applicable. Le périmètre du projet aurait par conséquent dû être jalonné.

Toutefois, les parties requérantes n'indiquent pas en quoi l'absence de jalonnement, qui constituait une formalité de l'enquête publique, leur fait grief. Elles ont introduit des réclamations très fouillées basées sur une connaissance suffisante des limites du terrain, que ce soit via les plans joints à la demande de permis ou via leur connaissance des lieux puisqu'elles résident à proximité immédiate du projet et ont accès au sentier vicinal n° 73 qui longe le lot n° 17.

Le moyen ne peut être accueilli.

XI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes demandent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu d'y faire droit.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 7 avril 2014 par le collège communal de Lasne à Jacques DOYEN, agissant au nom et pour le compte de Marc LELIEVRE, mandataire de Marguerite NERINCX, pour la construction de trois habitations et l'aménagement des abords sur un bien situé rue de la Closière à Lasne.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence de 350 euros chacune, à la charge des parties adverses, à concurrence de 350 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 850 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 200 euros chacune et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 450 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le seize février deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Simone GUFFENS.