

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.153 du 29 mars 2018

A. 218.347/XIII-7573

En cause : **la Société en commandite simple 4 ART & COM,**
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue des coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Gembloux,**
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Namur,
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 février 2016, la société en commandite simple 4 ART & COM demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré le 17 décembre 2015 par la Commune de Gembloux visant la construction de 2 appartements en duplex et la construction d'une habitation 4 façades rue Try-à-la-Vigne à [...] Sauvenière, cadastré section B, n° 414P/2, 370Y/2".

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M. Raphaël BORN, 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 a demandé la poursuite de la procédure.

La première partie adverse a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 février 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 mars 2018 à 9.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Erim AÇIKGÖZ, loco M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Grégory WINAND, loco M^e Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Bénédicte HENDRICKX, loco M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur, a été entendu 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 3 mars 2015, Philippe BAUDIN et Sophie HEGER introduisent une demande de permis d'urbanisme pour "la construction de 2 appartements en duplex et la construction d'une habitation 4 façades" sur un bien situé rue Try-à-la-Vigne à Sauvenière, cadastré section B, n^{os} 414p/2 et 370y/2.

Les parcelles n^{os} 414p/2 et 370y/2 se situent en zone d'habitat à caractère rural et en zone forestière au plan de secteur de Namur.

Le bien est également repris en unité d'habitat à caractère rural à vocation rurale prioritaire et en unité d'exploitation des ressources physiques à vocation forestière au schéma de structure communal (S.S.C.) ainsi qu'en espace bâti rural ouvert au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.).

2. La demande de permis est accompagnée, entre autres, d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et d'un premier rapport justificatif des cinq dérogations au R.C.U. demandées. Ces dérogations portent sur :

- l'implantation en ordre isolé,
- l'orientation perpendiculaire du faîte de l'habitation n° 3,
- les rapports de proportions de certaines baies,
- les rapports pleins/vides du mur gouttereau non visible de l'habitation n° 3,
- et l'habitation n° 3 non implantée sur le front de bâtisse.

Un second rapport indique que le projet a fait l'objet de discussions préalables avec le service de l'urbanisme de la ville de Gembloux, le Département de la Nature et des Forêts (D.N.F.) et le service mobilité de la commune.

Un reportage photographique est également déposé.

3. Le 17 mars 2015, le collège communal de la première partie adverse accuse réception du dossier complet de la demande.

4. Le 25 mars 2015, le service logement de la ville de Gembloux remet un avis favorable conditionnel.

5. Le 27 mars 2015, le D.N.F. émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 7 avril 2015, le service d'incendie émet un avis favorable pour autant que les prescriptions en matière de prévention incendie soient respectées.

7. Le 22 avril 2015, le service des travaux émet un avis duquel il ressort que le projet se situe dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.) de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif mais qui peut faire l'objet d'une épuration individuelle.

8. Le 8 avril 2015, la direction des cours d'eau non navigables rappelle à la ville de Gembloux que le cours d'eau dont il est question est classé en troisième catégorie et relève par conséquent de sa compétence.

9. Du 9 au 23 juin 2015, une enquête publique est organisée sur la base de l'article 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et donne lieu à onze réclamations.

10. Le 13 juillet 2015, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable

sous la condition de maintenir le caractère végétalisé de la parcelle (mention de cet avis dans l'acte attaqué).

11. Le 24 juillet 2015, le service mobilité émet un avis favorable.

12. Le 14 août 2015, le service de l'aménagement du territoire émet un avis favorable.

13. Le 20 août 2015, à la suite de l'enquête publique, le collège communal de Gembloux invite les demandeurs de permis à répondre aux différentes remarques formulées.

14. Le 11 septembre 2015, les demandeurs de permis introduisent des plans modificatifs.

15. Le 5 novembre 2015, le collège communal de Gembloux émet un avis favorable.

16. Le 7 décembre 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable.

17. Le 17 décembre 2015, le collège communal de Gembloux octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse estime que l'intérêt de la partie requérante n'est pas suffisamment démontré, en ce qu'il ne ressortirait pas de la lecture des statuts de cette société qu'elle est effectivement propriétaire de l'immeuble sis rue Try à la Vigne, n° 30.

B. Mémoire en réponse de la deuxième partie adverse

La deuxième partie adverse relève, pour sa part, que, lors de l'enquête publique, la partie requérante a attiré l'attention du collège communal sur le fait que son bien était mis en vente. Elle demande dès lors de s'assurer que la partie requérante a toujours intérêt au recours.

C. Mémoire en réplique

La partie requérante joint l'acte d'acquisition du bien à son mémoire en réplique, de manière à répondre aux interrogations de la première partie adverse.

D. Mesure d'instruction

Par un courrier électronique du 11 juillet 2017, l'auditeur-rapporteur a demandé au conseil de la partie requérante si celle-ci était encore propriétaire du "Domaine de l'Orneau".

Celui-ci a répondu que tel était encore bien le cas, par un courrier du 12 juillet courant.

IV.2. Examen

Il ressort des déclarations de la partie requérante, à l'audience, qu'elle est toujours bien propriétaire du bien sis rue Try à la Vigne, 30, à Sauvenière.

L'intérêt au recours de la partie requérante est établi et la fin de non recevoir n'est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des articles 1^{er}, 36, 84, 285 et suivants du CWATUP, de la violation du plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, de la violation des prescriptions relatives à la densité du schéma de structure communal de Gembloux, 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 d'examen précis du dossier de demande, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Première branche

La partie requérante fait grief au dossier de demande de permis d'urbanisme d'être incomplet et en déduit que l'autorité compétente ne disposait pas des informations nécessaires pour statuer en pleine connaissance de cause de sorte qu'elle n'a pas procédé à un examen adéquat de la demande.

Elle fait valoir les éléments suivants :

- le plan n° 3 "implantation" modifié le 10 septembre 2015 représente la parcelle d'implantation qui est constituée de deux parcelles cadastrales qui sont affectées en zone d'habitat à caractère rural sur la partie nord et en zone forestière sur la partie sud. Aucune cotation précise du terrain n'est indiquée sur ce plan;
- les superficies reprises sur ce plan et sur le formulaire statistique, ne permettent pas de lever ces imprécisions;
- rien ne permet d'objectiver, sur les plans, la séparation entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone forestière.

Deuxième branche

Elle soutient que le permis délivré autorise l'implantation d'une construction partiellement en zone forestière. Comparant le plan cadastral et le plan de secteur, mis à la même échelle, elle reporte les superficies indiquées et constate que la somme des deux superficies mentionnées au cadastre est de 48a 62ca alors que le plan du permis accordé amène à une superficie de 52a 40ca. Selon ses calculs, l'habitation projetée n° 3 (la plus au sud) est localisée à cheval sur la zone forestière et sur la zone d'habitat à caractère rural.

Troisième branche

Elle estime qu'en contradiction avec la motivation de l'acte attaqué, le permis est délivré en méconnaissance des prescriptions du S.S.C. en ce qui concerne la densité. Elle rappelle que la parcelle est reprise en "faible densité" au schéma de structure communal, ce qui implique une densité maximale de 15 logements à l'hectare. Elle constate qu'en l'espèce, la superficie totale des parcelles inscrites en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur est de 30a 35ca, de sorte que le site d'implantation ne permet que l'implantation de 4 logements. Dès lors que ce site comporte déjà deux logements, seuls deux supplémentaires sont admissibles. Elle constate encore qu'un des immeubles est composé d'une annexe et que l'engagement d'un seul des demandeurs de permis de ne pas l'affecter au logement n'est pas suffisant pour écarter cette hypothèse de logement supplémentaire.

B. Le mémoire en réplique

Sur la première branche, la partie requérante rappelle que le moyen précise, d'une part, que le dossier de demande de permis d'urbanisme était incomplet et que l'autorité compétente ne disposait pas des informations nécessaires pour statuer en pleine connaissance de cause. Elle soutient, d'autre part, que l'autorité compétente n'a pas procédé à un examen adéquat et concret du dossier de demande.

En substance, elle reproche au plan d'implantation de ne pas permettre d'objectiver la séparation entre la zone d'habitat à caractère rural sur la partie nord et la zone forestière sur la partie sud, dans les termes suivants :

- si ce plan reprend le tracé de la limite entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone forestière, la superficie du "terrain attribué à l'habitation n° 3" concerne toute la partie inférieure de la parcelle cadastrée B 414/02p, qui est située à la fois en zone d'habitat à caractère rural et en zone forestière, ce plan d'implantation n'opérant aucune différenciation entre les deux parties du terrain selon les affectations au plan de secteur;
- il ne mentionne pas non plus la largeur des deux parcelles cadastrales (ou la largeur de l'ensemble de la parcelle d'implantation), ni la profondeur des deux parcelles cadastrales (ou la profondeur de l'ensemble de la parcelle d'implantation), ni la profondeur à laquelle se situe la "limite de la zone forestière" qui se situe dans la partie sud de la parcelle d'implantation.
- l'avis du fonctionnaire délégué se limite à préciser que "selon les dispositions du plan de secteur de Namur approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone forestière";
- de même, le permis litigieux se limite à préciser que "le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone forestière au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité";
- "c'est précisément cette dualité d'affectation qui pose problème au regard de l'implantation de l'habitation n° 3".

La partie requérante poursuit en relevant que le plan d'implantation, tout comme le reste du dossier de demande, est incomplet sur cette problématique. Le dossier administratif ne manifeste pas non plus que le fonctionnaire délégué et la ville de Gembloux auraient procédé à la moindre vérification. Elle estime que l'on ne peut se contenter de l'assertion selon laquelle il ressortirait du permis que ces autorités auraient "implicitement, mais certainement examiné le plan d'implantation au regard du plan de secteur".

Sur la deuxième branche, elle considère que, compte tenu des imprécisions du dossier de demande, elle a procédé, dans sa requête, à une approche fondée sur les seuls renseignements objectivables et renseignés par le dossier de demande, à savoir les superficies. Cette approche révélant que l'implantation de l'habitation n° 3 empiète sur la zone forestière.

Elle fait valoir que, si, sur le plan de secteur au 1/10000^{ème}, l'on mesure la profondeur de la zone d'habitat à caractère rural au droit de la parcelle d'implantation, l'on constate une profondeur de 7 millimètres le long de la voirie descendante (ouest de la parcelle) et de 6 millimètres sur le côté est, ce qui donne une profondeur de 70 à 60 mètres. Reporté sur le plan d'implantation au 1/200^{ème}, cela donne une profondeur sur plan de 35 à 30 centimètres, ce qui confirme sa thèse, à savoir que l'habitation n° 3 empiète donc sur la zone forestière.

Sur la troisième branche, elle réaffirme que la superficie totale des parcelles inscrites en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur est de 30a 35ca, de sorte que, au regard de la densité retenue par le S.S.C., le site d'implantation ne permet que l'implantation de 4 logements : $15 / (100/30,35) = 4,55$ soit au maximum 4 logements. Elle constate que l'implantation de 5 logements aurait nécessité une superficie de 33,3 ares, la norme en terme de densité dans le schéma de structure exprimant une densité maximale.

Quant à l'observation de la deuxième partie adverse selon laquelle la partie requérante n'appréhende pas la densité par hectare, elle fait remarquer que c'est la partie adverse elle-même qui apprécie le nombre de logements admissibles au regard du S.S.C. par parcelles d'implantation en appliquant la limite de "6,66 ares par logement" et qui en déduit que la réalisation de cinq logements y est autorisée. Elle affirme que, de plus, ni la seconde partie adverse, ni le fonctionnaire délégué ne s'est livré à ce calcul. Elle constate que cette partie ne s'explique pas davantage quant à la manière d'appréhender, à l'égard d'une parcelle de moins d'un hectare, une densité qui serait exprimée par hectare. Il en va de même des dossiers administratifs qui ne manifestent nullement que les parties adverses auraient procédé de cette façon. Partant, elle indique vouloir soulever un moyen nouveau s'il fallait appréhender uniquement la densité "par hectare" pour apprécier le projet.

V.2. Examen

Sur les deux premières branches du moyen

Les indications qui doivent figurer sur les plans de situation et d'implantation ont pour but de permettre à l'autorité de se faire une représentation

exacte des lieux, de la localisation du bien concerné par la demande dans son environnement proche et de l'impact des travaux de transformation ou d'extension sur le tissu urbain environnant. D'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande ou une éventuelle erreur dans le plan d'implantation ne sont de nature à affecter la légalité du permis accordé que lorsqu'il est établi qu'en raison de ces lacunes ou inexactitudes, l'autorité compétente a été induite en erreur et n'a pu se prononcer en pleine connaissance de cause. 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, à la demande de l'auditeur-rapporteur, la seconde partie adverse a déposé une version intégrée du plan d'implantation et du plan de secteur de laquelle il ressort que l'habitation n° 3 se situe bien en zone d'habitat à caractère rural, à la limite de celle-ci avec la zone forestière. Ce constat corrobore l'information qui figure sur le plan d'implantation déposé en septembre 2015.

L'acte attaqué ne contient pas d'erreur lorsqu'il précise que "la demande de permis d'urbanisme porte sur la construction de 2 habitations unifamiliales jointives ainsi que sur la construction d'une habitation 4 façades en bordure d'une zone forestière". Partant, il n'est pas démontré que la première partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause.

En ses deux premières branches, le moyen n'est pas fondé.

Sur la troisième branche du moyen, il n'est pas contesté que le bien concerné par le projet se situe en unité d'habitat à caractère rural, vocation rurale prioritaire - zone à faible densité - ainsi qu'en unité d'exploitation de ressources physiques à vocation forestière au schéma de structure communal de Gembloux.

Les zones à faible densité sont définies comme "celles dont la densité moyenne ne dépasse pas 15 logements par hectare".

L'acte attaqué précise, à cet égard, ce qui suit :

" Considérant que pour la zone, le schéma de structure communal autorise une densité maximale de 15 logements à l'hectare, à savoir 6,66 ares par logement;

Considérant que la superficie totale des parcelles inscrites en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur est de +/- 33 ares permettant dès lors la réalisation de maximum 5 logements;

Considérant que le projet de construction de 3 nouvelles habitations portera à 5 le nombre de logements sur les parcelles des propriétaires;

Considérant dès lors que le projet rencontre la philosophie du schéma de structure communal en ce qui concerne les densités".

Le fonctionnaire délégué considère, dans le même sens, que :

" vu le contexte et les dimensions de la parcelle, la densification de celle-ci reste acceptable".

L'acte attaqué emploie les termes de "densité maximale de 15 logements à l'hectare, à savoir 6,66 ares par logement", là où le S.S.C. se réfère plus simplement à une "densité moyenne [qui] ne dépasse pas 15 logements par hectare". Cependant, le S.S.C. n'a qu'une valeur indicative, de sorte que l'auteur de l'acte attaqué peut s'en écarter moyennant due motivation. En l'espèce, le permis litigieux indique que le projet respecte, non ce schéma, mais sa "philosophie", constatant que "la superficie totale des parcelles inscrites en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur est de +/- 33 ares", ce qui permet 4,95 logements pour cette superficie, ce qui correspond à peu de choses près au nombre de cinq logements prévus par le projet litigieux qui, pour être en adéquation parfaite avec le schéma, aurait nécessité une superficie de 33a 3ca.

Il en va d'ailleurs de même du fonctionnaire délégué qui juge la densification "acceptable" "vu le contexte et les dimensions de la parcelle".

Le calcul de la partie requérante conclut à une superficie de 30a 35ca au lieu d'environ 33 ares. Pour ce faire, elle additionne les superficies des parcelles cadastrales n^{os} 414/02p de 29a 29ca et 370/02y de 19a 33ca, ce qui donne une superficie totale de 48a 62ca. Elle en retranche 18a 27ca qui correspondent à son estimation de la superficie des parcelles cadastrales précitées, en tant qu'elles se situent dans la zone forestière telle qu'elle la calcule. Or, il ressort de l'examen des deux premières branches que cette estimation n'est pas correcte. Partant, la partie requérante ne démontre pas que la densité prévue par le projet excède ce qui est prévu par le S.S.C., précité.

Enfin, s'agissant de la transformation de l'annexe en logement du bien sis au n^o 36 de la rue du Try Al Vigne, il ressort des pièces du dossier que les bénéficiaires du permis litigieux y ont expressément renoncé, de sorte que celle-ci ne fait pas l'objet de la demande de permis d'urbanisme. Par conséquent, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas se prononcer sur ce point, ni "examiner davantage cette problématique".

La troisième branche du moyen n'est pas fondée.

Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation "des articles 113 et 114 du CWATUP, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la compétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir".

La partie requérante critique le caractère insuffisant et inadéquat de la motivation du permis d'urbanisme litigieux qui déroge au R.C.U.

Elle considère que la motivation des dérogations relatives à l'implantation ainsi qu'à l'orientation du faîte de l'habitation n° 3 est vague, incompréhensible et contradictoire, en ce qu'elles sont justifiées par le dénivelé et la superficie de la parcelle. Elle constate, en effet, que des modifications du sol sont nécessaires aux yeux de l'autorité et justifient les dérogations précitées, mais que celle-ci sollicite des demandeurs de compléter leur dossier avec des coupes longitudinales et transversales du projet "afin de voir avec exactitude les modifications du relief du sol envisagées". Elle en déduit que l'autorité compétente n'a pas statué en parfaite connaissance de cause.

Elle ajoute que la motivation relative aux deux autres dérogations, à savoir le rapport plein/vide du mur gouttereau ainsi que le rapport de proportions de certaines baies, est laconique et insuffisante et qu'elle ne permet pas de comprendre précisément ce qui a incité le collègue à considérer que ces dérogations étaient acceptables et nécessaires pour assurer la bonne intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti, l'application de la règle devant rester la priorité. Elle ajoute que cette motivation ne rencontre pas non plus les exigences dictées par les articles 113 et 114 du CWATUP.

Enfin, en ce qui concerne la réponse aux réclamations relatives aux nuisances visuelles, à l'atteinte à l'esthétique des lieux et à l'intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti, elle est d'avis que la motivation de l'acte attaqué n'aborde que l'impact du projet d'un point de vue sonore mais n'apporte pas de réponse quant aux nuisances visuelles qui pourraient être engendrées par les

nouvelles constructions, en ce compris son intégration "dans le cadre environnant, boisé et bucolique".

B. Mémoire en réplique

La partie requérante réplique que le dénivelé de la partie de terrain sur laquelle s'implante l'habitation n° 3 n'est pas de 10 mètres, mais de 2,5 mètres. Elle maintient que l'acte attaqué n'expose pas en quoi le dénivelé, encore moins la superficie, de la parcelle pourraient justifier l'implantation et l'orientation dérogoires de l'habitation n° 3. Selon elle, l'objectif unique et sous-jacent de ces dérogations est de garantir aux futurs acquéreurs de l'habitation n° 3 une orientation plein sud de leur terrasse.

Elle relève que, si les plans indiquent le dénivelé naturel du terrain, rien sur ceux-ci ne permet de connaître précisément les modifications de relief du sol à opérer pour la réalisation du projet, raison pour laquelle l'autorité a trouvé bon de solliciter des informations complémentaires à ce sujet. À cet égard, elle conteste qu'il s'agisse d'une erreur matérielle dans l'acte attaqué qui reproduit la remarque relative à la demande d'informations émise dans l'avis du collège communal du 5 novembre 2015, alors que le demandeur de permis a, à la suite de cet avis, déposé des plans modificatifs précisant la modification du relief du sol au niveau de la terrasse de cette habitation. Elle juge, en effet, tout à fait justifié le maintien du considérant visant à demander au demandeur des plans de coupes longitudinales et transversales compte tenu de l'insuffisance des informations fournies par le dossier, dès lors que les plans (même modificatifs) ne semblent pas donner d'informations complémentaires sur la question de la déclivité du terrain ou sur le travail de modification du relief du sol à opérer ou encore sur la construction des terrasses sur pilotis.

En tout état de cause, elle ajoute que les derniers plans modificatifs semblent avoir été déposés le 10 septembre 2015, soit avant l'avis du collège du 5 novembre 2015 auquel les parties adverses font référence. Il était donc normal que la remarque émise par le collège au sujet de l'insuffisance des plans soit maintenue dans l'acte dès lors qu'aucun nouveau plan n'a été déposé entre le 5 novembre et la date de l'acte.

En ce qui concerne les deux dernières dérogations, elle estime que le simple fait qu'une dérogation ne soit pas "visible" est insuffisant pour justifier le non-respect de la règle. Si cet argument peut éventuellement renforcer ou venir à l'appui d'une justification existante, il ne peut par contre fonctionner seul.

Elle ajoute que les baies dérogoires des habitations n^{os} 1 et 2 seront en tout cas visibles depuis l'habitation n^o 3 (baies orientation sud) et depuis la propriété de M. et M^{me} BAUDIN-HEGER, étant entendu qu'il n'est même pas entièrement exclu qu'elles soient visibles depuis la voie publique longeant les propriétés à l'est de la parcelle. Quant à l'habitation n^o 3, sa baie dérogoire située sur la façade sud sera quant à elle visible depuis le bois qui appartient par définition au domaine public.

Elle soutient encore que la justification relative à la seule visibilité depuis le domaine public manque de sérieux de par son insuffisance.

Quant aux lignes de force du paysage, elle conteste que celles-ci auraient été identifiées et respectées. Le fait que la motivation de l'acte ait égard au dénivelé du terrain et affiche une volonté d'éviter les modifications du relief du sol, ne consiste pas en l'identification des lignes de force du paysage.

De même, elle ne voit pas en quoi l'absence de visibilité des baies dérogoires permettrait de conclure que le projet respecte les lignes de force du paysage. Il en va de même, selon elle, de la référence à l'architecture simple du projet qui ne donne pas plus d'indications à cet égard. Partant, dès lors que les lignes de force n'ont pas été identifiées, elles ne pourraient, *a fortiori*, avoir été respectées.

S'agissant des réclamations relatives aux nuisances visuelles et à l'intégration du projet dans le cadre boisé environnant, elle estime que les justifications contenues dans l'acte attaqué relatives aux nuisances sonores limitées, aux dénivelés et à la superficie de la parcelle ou encore celles relatives à l'architecture simple du projet ne sont pas de nature à répondre aux inquiétudes formulées durant l'enquête publique au sujet des nuisances visuelles et de l'intégration du projet.

VI.2. Examen

L'article 113 du CWATUP prévoit, en son alinéa 1^{er}, 1^o, ce qui suit :

" Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale".

En ce qui concerne l'exigence que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de forces du paysage, l'autorité doit d'abord avoir une perception exacte de ces lignes de force du paysage, elle doit se représenter ensuite l'impact du projet sur celles-ci et enfin, établir la manière selon laquelle, à son sens, le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose. Cette analyse doit ressortir de la motivation formelle du permis. La précision attendue de la motivation dépend des circonstances particulières.

L'article 114 du CWATUP impose expressément, quant à lui, de n'accorder les dérogations qu'à titre exceptionnel lorsqu'il s'agit de déroger en application des articles 110 à 113 du CWATUP. Ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Il revient à l'administration de justifier que la dérogation qui est admissible au regard des critères de l'article 113 n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire et ne peut être censurée par le Conseil d'État que si l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation. Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme. La motivation doit permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit, en principe, pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué 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 fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Enfin, même si, en principe, seuls les motifs exprimés dans l'acte administratif peuvent être pris en considération, cette exigence doit se comprendre de manière raisonnable et elle n'empêche pas d'avoir égard aux éléments contenus dans le dossier administratif, qui viendraient dans le prolongement des motifs déposés en germe dans l'acte, tout en éclairant la portée de ceux-ci.

En l'espèce, l'acte attaqué énumère les dérogations sollicitées au R.C.U., comme suit :

- " • l'implantation en ordre isolé non conforme;
- les rapports de proportions de certaines baies non conformes;
- le non respect du front de bâtisse pour l'habitation 4 façades;
- l'orientation du faîte perpendiculaire de l'habitation 4 façades non conforme;
- le rapport plein/vide du mur gouttereau non visible de l'habitation 4 façades supérieur à 0,5".

Il est ensuite motivé comme suit :

- " Considérant que le projet implique 5 dérogations au règlement communal d'urbanisme; que la majorité de ces dérogations concerne l'habitation 4 façades;

Considérant que l'habitation n° 3 déroge aux modes d'implantations prévus par le règlement étant donné que la mitoyenneté est rendue obligatoire; que néanmoins, comme relevé dans les débats de la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité, l'implantation en ordre isolé et en recul par rapport à la voirie peut se comprendre eu égard au dénivelé du terrain et eu égard à la superficie de la parcelle; que dans ces conditions, il ne semblerait pas pertinent d'implanter l'habitation en limite de propriété;

Considérant que la dérogation relative à l'orientation du faîte de l'habitation n° 3 perpendiculaire à la voirie est tout à fait justifiée; qu'eu égard au dénivelé du terrain, le fait d'orienter le bâtiment parallèlement à la voirie nécessiterait des modifications du relief du sol trop importantes;

Considérant qu'il convient cependant de solliciter auprès du demandeur du permis des coupes longitudinales et transversales du projet afin de voir avec exactitude les modifications du relief du sol envisagées; que les informations transmises dans le dossier ne sont pas suffisantes;

Considérant que le projet déroge en ce qui concerne les rapports de proportions de certaines baies non conformes; qu'il convient de relever que cette dérogation ne concerne que des baies non visibles du domaine public;

Considérant que la dérogation relative au rapport plein/vide du mur gouttereau non visible de l'habitation 4 façades supérieur à 0,5 peut se justifier eu égard au contexte et eu égard à la vue vers la vallée".

Le fonctionnaire délégué ajoute encore ce qui suit :

- " Considérant que le Collège a apporté les justifications nécessaires et pertinentes aux diverses dérogations; qu'il convient de rallier à son avis;

Considérant que l'architecture du projet est simple et en ce sens respecte les bâtisses anciennes situées à proximité;

Considérant que le projet ne compromet pas la destination de la zone ni son caractère architectural".

Ainsi, l'autorité justifie l'octroi des dérogations liées à l'implantation en ordre isolé de l'habitation n° 3, au non-respect du front de bâtisse et à l'orientation du

faîte du toit par le dénivelé de la parcelle vouée à accueillir ce projet et, pour les deux premières, également par la superficie du terrain.

De tels éléments sont objectifs et tiennent au bon aménagement des lieux. Ils témoignent d'un examen concret de la configuration des lieux, de nature à justifier la nécessité d'autoriser de telles dérogations.

Ainsi, considérer qu'"il ne semblerait pas pertinent d'implanter l'habitation en limite de propriété", la superficie de la parcelle concernée étant de 26a 61ca - soit cinq fois la surface de la parcelle contiguë -, n'est pas erroné.

En ce qui concerne le dénivelé du terrain, les plans font apparaître un dénivelé de près de dix mètres entre le haut de la parcelle - situé approximativement entre les courbes de niveaux 153,60 et 153,80 - et les berges du cours d'eau - qui se situent entre les courbes de niveaux 144 et 144,50. De même, la partie de la parcelle qui se trouve en zone d'habitat à caractère rural et sur laquelle l'habitation n° 3 en projet doit s'implanter, se situe entre la courbe de niveau 150,70 et les premières courbes de niveaux citées. Il y a donc environ trois mètres de dénivelé sur une profondeur d'environ dix-sept mètres. Au vu d'une telle situation, il est évident qu'une implantation de la maison sur le même alignement que les courbes de niveaux nécessitera moins de travaux de modification du relief qu'une implantation perpendiculaire auxdites courbes. Le permis précise, d'ailleurs, que "les modifications du relief du sol devront être limitées au strict minimum". La notice d'évaluation des incidences indique que "La hauteur maximale des remblais est de moins de 50 cm". Il n'était pas nécessaire de préciser davantage les modifications de relief du sol à opérer pour la réalisation du projet.

En ce qui concerne la mention portant sur la nécessité de demander des coupes longitudinales et transversales, elle apparaît, sinon comme une erreur matérielle, du moins comme le fruit d'une méthode d'élaboration des actes qui consiste à reproduire les avis successifs comme autant d'étapes dans le processus d'élaboration de la décision. La dernière version des plans figurant au dossier administratif date, en effet, du 10 septembre 2015, alors qu'un premier avis a été donné par le collège communal le 20 août 2015, invitant les demandeurs du permis à répondre aux remarques formulées dont l'une concernait les coupes précitées. Le deuxième avis, du 5 novembre 2015, a pour objet "de transmettre, avec avis favorable, la demande de dérogation à l'administration provinciale de l'urbanisme de NAMUR". Ce dernier avis est rédigé dans les mêmes termes que le premier, sous réserve des sept derniers considérants qui, en substance, constatent que les demandeurs du permis ont répondu adéquatement aux remarques de l'avis précité du 20 août 2015.

Il résulte de ce qui précède que les trois dérogations précitées sont adéquatement motivées.

La quatrième dérogation porte sur les rapports de proportions non conformes de certaines baies et est justifiée par le caractère non visible desdites baies depuis le "domaine public".

S'agissant des habitations n^{os} 1 et 2 (les "duplex"), seules les portes-fenêtres situées au rez-de-chaussée, sur les pignons orientés au nord, pour la première, et au sud-est, pour la seconde, sont concernées. Le faîte du toit de cet immeuble étant parallèle à la voirie, ces ouvertures donnent elles-mêmes soit sur le pignon de l'habitation portant le numéro 36, qui appartient aux bénéficiaires du permis, soit sur la façade nord de l'habitation n^o 3. Elles ne donnent donc pas directement sur le domaine public.

S'agissant de l'habitation n^o 3, les ouvertures dérogatoires sont orientées au sud, vers la zone forestière. Elles surplombent le terrain qui descend jusqu'au cours d'eau et qui est présenté comme recouvert d'arbres, le permis imposant d'ailleurs la condition du "[m]aintien/création d'un cordon arbustif à l'est et au sud (contre la zone forestière)". En outre, le bout du terrain est situé à une quarantaine de mètres de la façade arrière qui comprend ces ouvertures. Partant, la visibilité depuis le domaine public alléguée par la partie requérante n'est pas établie.

Par conséquent, la justification donnée à l'octroi de la quatrième dérogation précitée n'est pas inexacte et témoigne d'une appréciation *in concreto* de la situation qui tient compte de l'absence d'impact sur le cadre environnant. Elle traduit, de surcroît, aussi la volonté exprimée par les demandeurs du permis de tirer parti de la configuration et de l'orientation du terrain, pour des questions d'économies d'énergie, ce qui est de nature à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation. Le "Rapport des options d'aménagement" indique, à cet égard, ce qui suit :

" La plupart des baies présentent un caractère vertical. Les quelques exceptions sont très peu visibles depuis la voirie (habitation 2) ou pas du tout visibles depuis la voirie (habitation 3). Chacune de ces baies est orientée vers le soleil et permet donc des apports gratuits en énergie. Elles offrent de plus un agrément non négligeable, puisqu'elles s'ouvrent vers la nature et la zone forestière".

La quatrième dérogation est dès lors adéquatement motivée.

Enfin, la cinquième dérogation tient au rapport plein/vide du mur gouttereau supérieur à 0,5 de l'habitation n^o 3. Dans la motivation de l'acte attaqué,

ce mur apparaît de nouveau comme "non visible" tandis qu'il est indiqué que cette dérogation "peut se justifier eu égard au contexte et eu égard à la vue vers la vallée".

L'exactitude de cette motivation ne peut pas davantage être remise en cause, s'agissant de la façade sud de cette habitation qui donne sur la vallée située en zone forestière et permet ainsi des apports d'ensoleillement très généreux.

En conséquence, la cinquième dérogation est adéquatement motivée.

En ce qui concerne l'identification et le respect des lignes de force du paysage, au sens de l'article 113 du CWATUP, la référence au dénivelé du terrain et à la volonté d'éviter les modifications du relief du sol sont des éléments adéquats pour justifier du respect de ces conditions. Il en va de même des références au "contexte" et de la "vue vers la vallée" mentionnés ci-dessus, qui témoignent de ce que la partie adverse a correctement appréhendé l'orientation des bâtiments en projet et le cadre environnant et, partant, les lignes de forces du paysage. Le caractère non visible des baies depuis le domaine public signifie aussi nécessairement que le projet ne porte pas atteinte au paysage.

Enfin, en ce qui concerne la réponse aux réclamations relatives aux nuisances visuelles, à l'atteinte à l'esthétique des lieux et à l'intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti, l'acte attaqué indique que "les craintes des riverains liées à d'éventuelles nuisances sonores et visuelles générées par le projet ne sont pas pertinentes", et insiste aussi, à de nombreuses reprises, sur le fait que les baies dérogatoires ne sont pas visibles depuis le domaine public. Il reproduit, par ailleurs, l'avis du fonctionnaire délégué qui indique que : "l'architecture du projet est simple et en ce sens respecte les bâtisses anciennes situées à proximité" et que "le projet ne compromet pas la destination de la zone ni son caractère architectural". Enfin, il prévoit des conditions quant au "Maintien/création d'un cordon arbustif à l'est et au sud (contre la zone forestière)" et à la nécessité de "limiter au strict minimum les modifications du relief du sol". Le permis impose également, plus largement, de se conformer à l'avis du D.N.F. qui demande en outre de "1. Procéder aux abattages en dehors de la période sensible pour l'avifaune soit avant le 1^{er} mars ou après le 30 juin", d'éviter les "plantes exotiques (surtout envahissantes) vu la zone forestière en limite, laquelle sera intégralement respectée au niveau de l'affectation de la zone (pas de pelouse, etc)" et de "maintenir le caractère végétalisé de la parcelle".

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation "des articles D.50, D.64, D.66, D.67, D.68 et D.69 du Livre I^{er} 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, du défaut d'examen sérieux du dossier, de l'excès de pouvoir, et de l'erreur manifeste d'appréciation". Dans une première branche, la partie requérante fait grief à l'acte attaqué d'être délivré sur la base d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement lacunaire et inadéquate. Dans une seconde branche, elle soutient que la motivation de l'acte témoigne de ce que l'autorité compétente n'a pas suffisamment pris en compte les incidences du projet sur son environnement.

Dans les développements de son moyen, sur la première branche, elle estime que la notice d'évaluation est particulièrement succincte alors que les nuisances visuelles et le déboisement sont les deux problématiques les plus importantes, dont les conséquences pour la faune et la flore ainsi que pour le cadre bâti et non bâti (forestier) se devaient d'être suffisamment examinées par ladite notice. Elle constate que celle-ci déclare que le projet n'est pas dérogoire, ce qui est inexact, et que les nuisances à l'esthétique du site et au paysage environnant sont inexistantes, ce qu'elle conteste : la notice n'indique ni la portée, ni la localisation, ni le moment où le déboisement annoncé aura lieu.

Sur la seconde branche, elle considère que le collège communal se contente de se référer à la notice d'incidences à l'aide d'une formule stéréotypée ne permettant pas d'apprécier s'il a véritablement tenu compte des nuisances engendrées par le projet et s'il a dès lors apprécié la réalité des incidences sur l'environnement. Elle en déduit une erreur manifeste d'appréciation de l'auteur de l'acte, qui n'a pas considéré la question du déboisement et des nuisances visuelles avec suffisamment de sérieux et d'attention, alors que le caractère insuffisant et inadéquat de la notice était "criant".

Elle renvoie à ses développements antérieurs pour justifier du caractère avéré desdites nuisances visuelles. Quant à la problématique du déboisement, outre le même caractère insuffisant de la notice, elle critique que l'acte attaqué autorise l'abattage de certains arbres en zone forestière, lequel a été précisément exclu par le D.N.F. dans son avis et son accord de principe du 19 janvier 2015. Elle ajoute que les conditions imposées par le permis et formulées par cette instance d'avis sont

"particulièrement vagues et imprécises", laissant une marge de manoeuvre considérable au demandeur en termes d'interprétation. Elle cite à cet égard la condition du "Maintien/création" d'un cordon arbustif à l'est et au sud, contre la zone forestière. Le maintien de quelque chose ou sa création sont deux choses différentes tandis qu'aucune précision n'est donnée sur la teneur dudit cordon arbustif.

B. Le mémoire en réplique

Sur la première branche, la partie requérante réplique que, au vu des nuisances visuelles indéniables du projet, l'auteur de la notice d'évaluation des incidences ne prend pas la mesure de ces nuisances potentielles.

En ce qui concerne le déboisement, elle soutient que la notice ne donne pas davantage de précision quant à sa portée et sa localisation. Elle ne donne pas non plus de justification de la nécessité sous-jacente de ce déboisement, tandis que rien n'est indiqué quant au lieu et au moment où le reboisement aura lieu.

Sur la seconde branche, elle maintient que la formule stéréotypée liée aux incidences sur l'environnement ne permet pas d'apprécier si la première partie adverse a réellement tenu compte des nuisances engendrées par le projet.

Elle expose que l'acte attaqué évoque les nuisances visuelles mais n'aborde pas sérieusement cette problématique qui est pourtant avérée aux yeux de la partie requérante. Les éléments retenus n'ôtent rien au caractère disharmonieux et à la rupture engendrée avec le cadre naturel environnant.

Sur le déboisement, elle se réfère à l'accord de principe du 19 janvier 2015 pour en déduire que la distinction doit s'opérer entre la zone d'habitat où lesdits abattages seraient admis et la zone forestière à respecter intégralement.

Quant aux conditions formulées par le D.N.F. et imposées par le permis, elle maintient sa critique de leur caractère lacunaire alors que, relatives à la zone forestière, elles portent sur une donnée fondamentale.

VII.2. Examen des deux branches réunies du moyen

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.

En l'espèce, les lacunes ou imprécisions relevées par la partie requérante dans la notice d'évaluation des incidences n'ont pas empêché l'auteur de l'acte attaqué de se prononcer en connaissance de cause sur les dérogations demandées et sur les nuisances engendrées par le projet litigieux.

Ainsi, l'acte attaqué mentionne expressément les cinq dérogations sollicitées par les demandeurs du permis d'urbanisme et justifie leur octroi par six considérants spécifiques, qui ont fait l'objet de l'examen du deuxième moyen. Il reproduit également l'avis du fonctionnaire délégué qui rappelle à nouveau ces dérogations et conclut en indiquant que "le Collège a apporté les justifications nécessaires et pertinentes aux diverses dérogations; qu'il convient de [se] rallier à son avis".

Par ailleurs, pour apprécier ces différents aspects de la demande, l'autorité disposait non seulement de la notice d'évaluation jointe à la demande mais également du "Rapport des options d'aménagement" établi par l'architecte des demandeurs du permis le 27 février 2015, qui détaille les différentes dérogations sollicitées.

De plus, l'acte attaqué se réfère également à l'enquête publique et détaille les remarques qui en ont résulté.

Ces différents éléments ont permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause sur ces points.

En ce qui concerne les nuisances visuelles susceptibles d'être engendrées par le projet, la notice d'évaluation des incidences comporte notamment les éléments suivants :

- le projet consiste en la construction "d'une nouvelle habitation 4 façades comportant 1 seul logement" et de "deux duplex mitoyens sur 1 pignon", le tout comportant "1 rez-de-chaussée + 1 étage comportant les chambres + combles";
- il s'agit d'une "construction de type «traditionnelle», matériaux nobles et durables (blocs de béton + isolation polyuréthane (10 cm) + briques en parement). La toiture est constituée de briques de tuiles en terre cuite";
- "[l]e terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural (...) + zone forestière dans laquelle aucune construction n'est prévue";

- enfin, s'agissant de l'intégration au cadre bâti et non bâti, il est précisé qu'il s'agit d'une "[i]mplantation et volumétrie simple se raccrochant au mieux au terrain naturel, et ce en fonction des déclivités du terrain relativement marquées".

Par ailleurs, l'autorité disposait des versions successives des plans, du reportage photographique, des projections en trois dimensions et des rapports joints par l'architecte à l'appui de la demande de permis.

L'enquête publique a également contribué à attirer l'attention de l'auteur de l'acte attaqué, sur plusieurs points résumés comme suit dans la motivation de l'acte attaqué :

- "le projet va dénaturer le cadre bucolique de la salle de mariage située à proximité (domaine de l'Orneau)";
- "l'architecture du projet est très pauvre et dévalorise les beaux bâtiments du voisinage";
- "le projet compromet le caractère boisé de la parcelle";
- "le projet implique la densification trop importante de l'habitat";
- "le projet est en totale rupture avec le contexte (gabarit, matériaux, traitement des façades, ...)";
- "demande d'un réclamant de revoir le projet afin d'avoir des volumes et des façades correspondant mieux aux bâtiments en vis-à-vis";
- "abattages sur la parcelle", "nuisances sonores et visuelles";
- le projet "ne respecte pas les densités et va être préjudiciable pour la bâtisse sise à l'angle de la rue Try-al-vigne".

Or, ces remarques ont été prises en considération par l'auteur de l'acte attaqué qui a statué en connaissance de cause à leur propos.

En ce qui concerne l'environnement non bâti, il indique qu'il convient de se conformer strictement à l'avis du D.N.F., il en reproduit les conditions dans le dispositif de l'acte et précise également que "les demandeurs sont (...) tenus de maintenir le caractère végétalisé de la parcelle". Les plans joints à la demande de permis ou déposés ultérieurement attestent de la prise en compte de ces données.

L'autorité communale autorise par ailleurs l'implantation en recul de l'habitation n° 3 pour tenir compte du dénivelé et de la superficie du terrain, de même que l'orientation du faîte de son toit perpendiculairement à la voirie, afin de limiter de trop importantes modifications du relief du sol. Il prend également le soin de préciser que "les modifications du relief du sol devront être limitées au strict minimum".

En ce qui concerne l'environnement bâti, l'acte attaqué autorise les baies dérogatoires pour les raisons déjà examinées.

De même, il considère que "le projet rencontre la philosophie du schéma de structure communal en ce qui concerne les densités". Le fonctionnaire délégué a, dans le même sens, jugé que "vu le contexte et les dimensions de la parcelle, la densification de celle-ci reste acceptable". Il a aussi relevé que "l'architecture du projet est simple et en ce sens respecte les bâtisses anciennes situées à proximité" tandis que "le projet ne compromet pas la destination de la zone ni son caractère architectural".

Ces différents éléments montrent que l'auteur de l'acte attaqué a statué en connaissance de cause et a pris en considération les nuisances visuelles susceptibles d'être causées par le projet. La partie requérante ne démontre pas que son appréciation serait erronée ou entachée d'erreur manifeste.

En ce qui concerne la problématique du déboisement, le D.N.F., dans son accord de principe, le 19 janvier 2015, précisait que :

" Les abattages nécessaires aux constructions (en zone d'habitat) soient effectués en dehors de la période sensible pour l'avifaune (pas entre 01/03 et 30/06).

[que] la zone forestière soit intégralement préservée, ce qui signifie qu'aucune construction ni pelouse ni terrain de jeu, etc n'y soient réalisés (il est important de bien informer les demandeurs à ce sujet, car la tendance est souvent de «grignoter» ces zones forestières contigües aux zones habitées au détriment de la faune, flore et des services écosystémiques voire du paysage) [...]".

Le D.N.F. acceptait également d'envisager le passage d'une canalisation en zone forestière "pour autant que toutes les prescriptions légales soient respectées" et "moyennant le respect de ce qui précède, soit pas de banalisation du milieu forestier". Il y était encore question des compensations sous des formes autres que des espèces exotiques ou des plantes envahissantes.

Les demandeurs du permis ont déposé leur demande de permis peu après, ce qui explique que la notice d'évaluation des incidences précisait que : "arbres à couper, suivant plan d'implantation. Un reboisement sera organis[é] en fonction des impositions de la DNF ou de la Commune".

Dans son avis, donné plus formellement le 27 mars 2015, le D.N.F. a encore indiqué que :

" une quinzaine d'arbres (érables, saules, frênes) seront abattus pour permettre les constructions;

[...]

Considérant qu'il convient de respecter l'affectation de la zone forestière située au sud;

Considérant que moyennant certaines conditions, ce projet n'est pas susceptible d'impact négatif prévisible en matière de conservation de la nature;

J'émet un avis favorable aux conditions suivantes :

1. Procéder aux abattages en dehors de la période sensible pour l'avifaune soit avant le 1^{er} mars ou après le 30 juin;
 2. Pas de plantes exotiques (surtout envahissantes) vu la zone forestière en limite, laquelle sera intégralement respectée au niveau de l'affectation de la zone (pas de pelouse, etc);
 3. Maintien/création d'un cordon arbustif à l'est et au sud (contre la zone forestière).
- [...]"

Il résulte de ces documents que la volonté du D.N.F. de préserver "intégralement" la zone forestière peut raisonnablement se comprendre comme "signifi[ant] qu'aucune construction ni pelouse ni terrain de jeu, etc n'y soient réalisés". Il s'agit d'éviter la "banalisation du milieu forestier". Il s'agit donc d'exclure les différentes activités susmentionnées, incompatibles avec la zone, mais non des abattages ponctuels, destinés à permettre l'implantation de l'habitation n° 3 à la limite extérieure de celle-ci. L'avis précité admet expressément, en ce sens, l'abattage d'une "quinzaine d'arbres (érables, saules, frênes) (...) pour permettre les constructions; (...)". Ce nombre correspond à celui des arbres dont les premiers plans joints à la demande de permis, dans leur version du 24 février 2015, précisaient qu'ils étaient "à abattre", ainsi que leur diamètre. Ces plans mentionnent un seul "saule meursault" de trente centimètres de diamètre "à abattre" en zone forestière, contre la terrasse en bois située à l'arrière de l'habitation n° 3.

Enfin, en ce qui concerne la condition du "Maintien/création d'un cordon arbustif à l'est et au sud (contre la zone forestière)", elle n'est pas imprécise et ne laisse pas de marge de manœuvre pour sa mise en œuvre. D'une part, il est précisé qu'elle doit s'appliquer "à l'est et au sud (contre la zone forestière)", ce qui s'entend nécessairement de la parcelle des bénéficiaires du permis. D'autre part, le "maintien" du "cordon arbustif" vise nécessairement le maintien des arbres non abattus, tandis que la création de ce cordon ne peut que se référer au remplacement ou à la compensation des arbres abattus par de nouveaux arbres.

Pour le surplus, l'acte attaqué ne doit pas préciser la justification de la nécessité sous-jacente de ce déboisement, sous peine d'exiger de son auteur qu'il donne les motifs de ses motifs. Quant au moment où le reboisement devra avoir lieu, cette indication relève de la bonne exécution du permis, non de sa régularité.

Le troisième moyen n'est donc pas fondé.

IX. Indemnité de procédure

Les deux parties adverses demandent à bénéficier d'une indemnité de procédure au montant de base. Il y a lieu d'accéder à leur demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chacune des parties adverses, à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-neuf mars deux mille dix-huit, par :

Pascale VANDERNACHT,	conseiller d'État, président de chambre f.f.,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Pascale VANDERNACHT.