

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.380 du 3 mai 2019

A. 221.391/XIII-7922

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
JORDANN INVEST,**

ayant élu domicile chez
M^e Céline DEVILLE, avocat,
rue Victor Libert 45
6900 Marche-en-Famenne,

contre :

la Commune de Perwez,

ayant élu domicile chez
M^e Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

Partie intervenante :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 février 2017, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) JORDANN INVEST demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré sous certaines conditions par le collège communal de Perwez le 30 novembre 2016 à Maryvonne MANIQUET, relatif à la construction d'un immeuble de six appartements et quatre maisons unifamiliales sur un terrain situé avenue Wilmart 98, boîtes 1 à 6 et 100a/b/c/d à Perwez, cadastré 1^{ère} division, section D, n^o 164a.

II. Procédure

Par une requête introduite le 6 mars 2017, Maryvonne MANIQUET demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 21 mars 2017.

Par une requête introduite le 18 octobre 2017, la S.P.R.L. JORDANN INVEST demande la suspension de l'exécution de l'acte attaqué précité.

Un arrêt n° 240.373 du 10 janvier 2018 a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 16 janvier 2018 par la partie requérante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Constantin NIKIS, premier 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.

Les parties requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 31 janvier 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 mars 2019 à 9.30 heures.

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

M^e Pierre MOËRYNCK, *loco* M^e Céline DEVILLE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Gentsy GEORGE, *loco* M^e Francis HAUMONT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Laura VLEERACKER, *loco* M^e Nicolas DUBOIS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, 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

1. Le 3 juin 2015, la commune de Perwez accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme, introduite par la partie intervenante, ayant pour objet la construction d'un immeuble de 6 appartements et de 4 maisons unifamiliales sur un terrain sis avenue Wilmart 98 boîtes 1 à 6 à Perwez (pour les appartements) et 100/a/b/c/d/ (pour les maisons), et cadastré 1^{ère} division, section D, n° 164a.

Plus spécialement, la demande vise à construire un immeuble contenant 6 appartements, à l'avant du terrain, plus ou moins parallèlement à la voirie, ainsi que 4 maisons unifamiliales à l'arrière, lesquelles seraient implantées perpendiculairement à l'immeuble à appartements et accessibles par une voirie privée longeant l'immeuble à appartements. Le bien se trouve principalement en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez et, pour le solde en zone agricole.

2. Une enquête publique se déroule du 18 juin au 3 juillet 2015, laquelle suscite deux réclamations.

3. Le 23 juin 2015, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de Perwez émet un avis favorable, tout en concédant que "certaines dimensions de pièces de vie semblent minimales et que le projet risque de créer de fâcheux vis-à-vis pour les habitations existantes et pour les futures maisons".

4. Le 19 août 2015, le collège communal de Perwez donne un avis favorable conditionnel, libellé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la demande vise à construire un immeuble contenant 6 appartements, à l'avant du terrain et 4 maisons unifamiliales sur la partie arrière;

[...]

Considérant les remarques émises durant l'enquête publique;

Considérant que les remarques relatives à l'implantation de l'immeuble à appartements sont fondées car il engendre des vis-à-vis inappropriés par rapport aux habitations existantes sur le terrain contigu (pignon aveugle relativement conséquent) et à l'inverse, les nouvelles maisons du projet subiront un vis-à-vis similaire par rapport au pignon de l'immeuble à appartements existant sur la parcelle de gauche;

Considérant, de ce fait, qu'il est proposé d'inverser le projet en avançant les 4 maisons sur l'alignement (19 mètres de l'axe de la rue), et de placer l'immeuble à appartements en arrière, aligné à la façade arrière du premier bâtiment existant sur le terrain de gauche;

[...]

Considérant que cette modification nécessite la production de plans complémentaires avant la délivrance du permis;

[...]".

5. Le 1^{er} octobre 2015, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que l'immeuble à appartements est implanté à l'avant du projet, en présentant une façade principale côté voirie;

Considérant que l'ensemble des maisons d'habitation unifamiliales sont implantées en seconde zone, perpendiculairement à l'immeuble à appartements et parallèlement aux limites parcellaires;

[...]

Considérant que, suite à l'enquête publique et aux réclamations qui en ont découlé, le demandeur a proposé, en accord avec les autorités communales, de modifier le projet, à savoir d'intervertir les deux ensembles bâtis;

Considérant qu'il en découle que les maisons d'habitation seraient implantées à l'avant du projet en lieu et place de l'immeuble à appartements et que l'immeuble serait implanté en seconde zone, derrière les maisons d'habitation, soit en lieu et place des maisons d'habitation;

Considérant que cette modification, à supposer qu'elle permette de répondre aux remarques formulées et qu'elle contribue à l'amélioration du projet, ne peut être considérée comme étant mineure;

Considérant qu'une telle modification impliquait la production d'un nouveau dossier technique dont les plans (implantations, coupes...), le rapport urbanistique et la notice des évaluations des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que ces documents n'ont été ni présentés, ni produits, si ce n'est un extrait d'un plan d'implantation;

Considérant, par ailleurs, qu'une telle modification n'étant pas mineure ou directement exécutoire, des demandes d'avis notamment au SRI auraient dû être refaites et une nouvelle enquête publique aurait dû être réalisée;

Considérant que ces étapes administratives n'ont pas été recommencées;

Considérant que la notice des évaluations des incidences du projet sur l'environnement est lacunaire et incomplète notamment en ce qui concerne l'impact paysager du projet;

Considérant également que les mesures palliatives aux incidences négatives du projet ainsi que l'étude de solutions de substitution n'ont pas été étudiées ou réalisées;

Considérant que la notice n'est donc pas suffisante pour éclairer les autorités communales et régionales lors de leur prise de décision ou leur remise d'avis;

Considérant que ces aspects doivent d'autant plus être étudiés que les riverains ont formulé des remarques qui peuvent remettre en question le projet tel que présenté et qui soulèvent des questions en ce qui concerne notamment l'architecture des bâtiments, leur implantation et le stationnement;

Considérant qu'au-delà de l'absence de plans produits et fournis, de l'aspect incomplet de la notice des incidences et des procédures qui auraient dû être recommencées, il faut s'interroger à propos de l'ampleur du programme bâti;

Considérant, en effet, que pour densifier au maximum le terrain, le demandeur a prévu deux ensembles bâtis (appartements et maisons unifamiliales);

Considérant que, quel que soit l'ordre d'implantation des bâtiments (soit les appartements puis les maisons d'habitation ou, à l'inverse, les maisons d'habitation puis les appartements), la construction de deux ensembles sur une parcelle de cette largeur ne peut qu'entraîner une urbanisation non structurante par rapport aux bâtiments voisins et en fin de compte source notamment de conflits de voisinage;

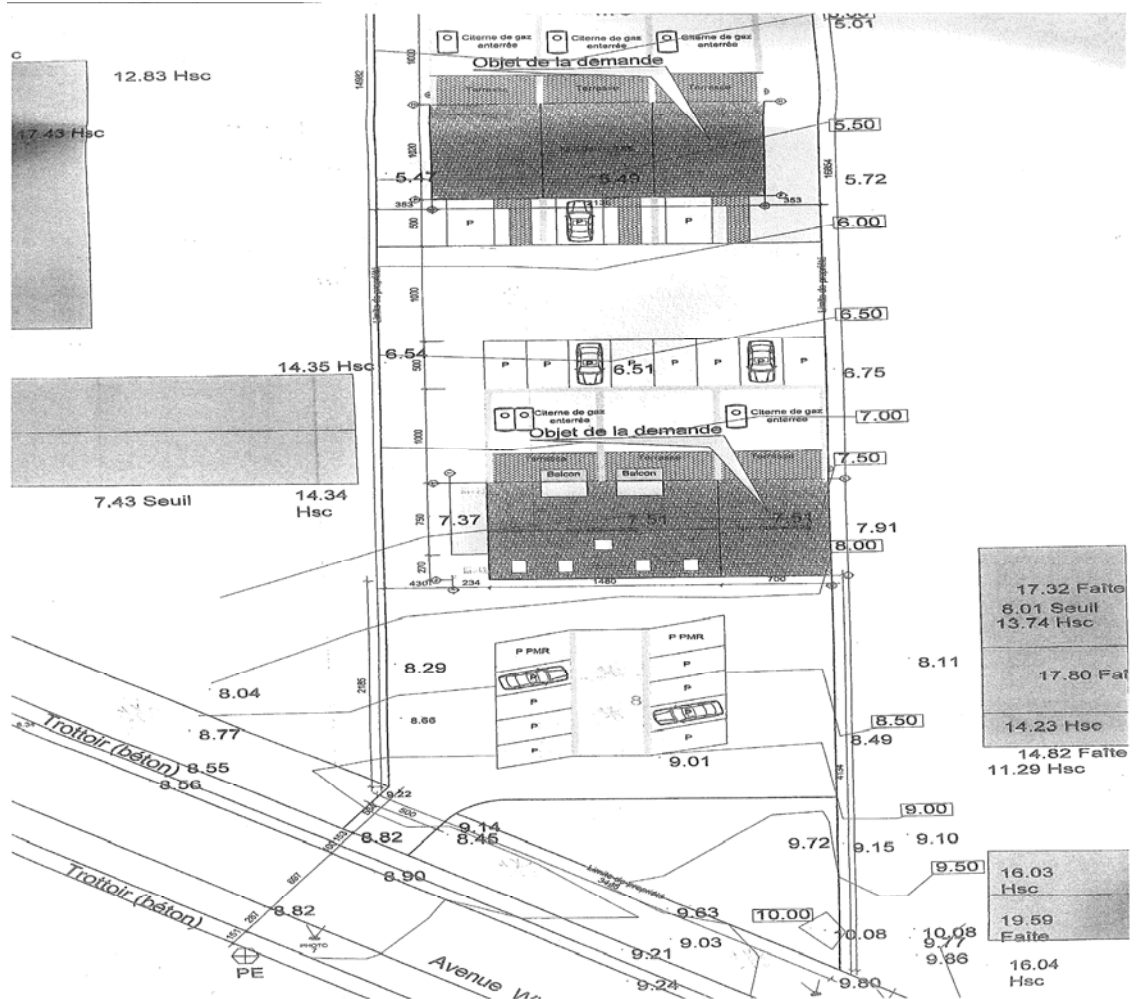
Considérant que la configuration des lieux et l'environnement bâti ne permettent pas de réaliser des constructions autrement que dans le même plan et selon la même profondeur maximale que le volume avant de la parcelle de gauche numérotée 104 (parcelle 164c), comme figuré en rouge sur le plan d'implantation ci-annexé;

Considérant, qu'il en résulte que l'avis de la Région ne peut qu'être défavorable quant au projet présenté".

6. Le 6 août 2016, la partie intervenante dépose une nouvelle demande de permis, des nouveaux plans modificatifs ainsi qu'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement complétée.

Le collège communal de Perwez en accuse réception le 17 août 2016.

La nouvelle demande modifie la disposition des bâtiments : un premier ensemble comprenant un immeuble de six appartements et une maison unifamiliale à l'avant du terrain et un second ensemble composé de trois maisons unifamiliales à l'arrière du premier et parallèle à celui-ci.



7. Une nouvelle enquête publique est organisée, du 18 août au 2 septembre 2016, au cours de laquelle trois réclamations sont introduites.

8. Le 20 septembre 2016, la C.C.A.T.M. de Perwez émet un avis défavorable, "considérant que le projet n'a pas beaucoup évolué si ce n'est la modification de [son] implantation".

9. Le 12 octobre 2016, le collège communal de Perwez donne un avis favorable conditionnel motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la principale modification porte sur l'implantation du projet;

Considérant, en effet, que le projet propose l'immeuble à appartements implanté perpendiculairement à la limite parcellaire latérale et en recul de minimum 21,85 mètres de la limite avant de propriété afin de libérer la zone avant (comme souhaité par le Fonctionnaire Délégué);

Considérant que cette implantation est cohérente et permet un raccord visuel entre les constructions existantes sur les deux parcelles voisines tout en permettant une zone verte à l'avant du terrain;

Considérant que le projet propose d'implanter une maison unifamiliale contre le pignon droit de l'immeuble à appartements et contre la mitoyenneté;

Considérant que cette habitation présente des gabarits plus faibles qui permettent une meilleure transition vers les maisons existantes sur la parcelle de droite;

Considérant que les trois dernières maisons sont proposées à l'arrière de ces bâtiments, sous forme d'un seul bloc (deux maisons trois façades et une maison deux façades), avec une implantation également perpendiculaire aux limites parcellaires latérales et en recul de 30 mètres par rapport à la façade arrière de l'immeuble à appartements;

Considérant que ce recul est justifié afin de créer des zones de jardins pour l'immeuble et la maison mais aussi une zone d'accès et deux rangs de zone de parking;

[...]

Considérant que suite à une réunion à la commune, le demandeur souhaitait maintenir le même programme (6 appartements et 4 maisons); que de ce fait, l'immeuble à appartements a été avancé vers l'avenue afin de permettre la réalisation d'un second front bâti parallèle pour y réaliser les 3 maisons initialement prévues parallèlement aux limites parcellaires latérales;

Considérant que cette nouvelle implantation permet de trouver un compromis entre la volonté de ne pas bâtir l'avant du terrain et le programme du propriétaire;

[...]"

10. Le 17 novembre 2016, le fonctionnaire délégué donne un avis partiellement favorable et conditionnel, libellé notamment comme suit :

" [...]

Vu l'avis rendu par le Collège Communal et les motivations y avancées;

Considérant que je m'y rallie en ce qui concerne l'immeuble en premier rang;

Considérant par contre que rien ne justifie la création d'un second rang; que, si l'importante profondeur située en zone d'habitat permet d'envisager dans l'absolu la création d'une urbanisation à l'arrière des immeubles à front de voirie, cela ne peut en aucun cas passer par la création d'une simple deuxième rangée; que cela s'apparente à la création de lots de fond (d'autant qu'il risque d'y avoir à terme des divisions notariales) qui ne répond en rien aux objectifs du SDER en ce qui concerne la structuration de l'espace public et ne peut que générer des nuisances pour les parcelles voisines;

Considérant que les motivations relatives à une potentielle future création de voirie publique ne sont pas plus acceptables; qu'il n'y a pas lieu de créer une telle contrainte en partant d'une parcelle isolée et qu'une éventuelle urbanisation plus en profondeur avec création de voirie se doit d'être réfléchie sur l'ensemble de la zone, dans un souci de gestion parcimonieuse du sol;

Considérant la pauvreté des aménagements extérieurs et l'extrême minéralisation de la parcelle; qu'il serait entre autres possible de revoir complètement la zone avant, très peu rentable pour l'instant au vu de la surface minéralisée et du faible nombre d'emplacements de stationnement; qu'une meilleure utilisation de cette zone avant permettrait de ne pas minéraliser la zone arrière en conservant l'ensemble des voitures à l'avant;

Considérant que le volume technique latéral n'est pas acceptable; qu'en plus de ne pas s'intégrer au volume principal de par la rupture de gabarit et de typologie, ce qui est à regretter dans le cadre d'un bâtiment neuf, il constitue un obstacle en cas de création d'une future voirie pour accéder à la zone arrière de par le rétrécissement qu'il génère;

Considérant de plus que la superficie dédiée au rangement vélo est clairement insuffisante au vu du nombre de logements auxquels il est destiné; que la densification à cet endroit se justifie pourtant de par la possibilité de se passer de la voiture pour certains types de déplacements; qu'au vu du développement du vélo électrique (cher et fragile), la création d'un local fermé et sécurisé est indispensable; que l'accès aux caves par l'extérieur ne relève pas d'un caractère aisé et pratique pour les occupants, alors qu'il serait possible d'accéder depuis la cage d'escalier centrale;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer des fonctions au volume principal, et non de les rajouter à un appendice peu harmonieux semblant rajouté en dernière minute, au besoin en revoyant la distribution en plan (e.a. suppression d'une chambre, accès cave depuis la cage d'escalier principale);

J'émet un avis favorable au projet, sous réserve :

- de supprimer la seconde rangée bâtie (trois habitations) et tous les aménagements extérieurs à l'arrière du front bâti avant (y compris stationnement à l'arrière des appartements);
- supprimer le volume secondaire sur le pignon gauche en intégrant les fonctions dans le volume principal;
- de revoir l'aménagement de la zone avant afin d'avoir un lien plus structurant avec la voirie et d'offrir plus de stationnement; tout en offrant plus de végétation (haies, arbres, ... essences régionales);
- favoriser les matériaux perméables pour les abords".

11. Le 30 novembre 2016, le collège communal de Perwez délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 1^{er}, 4, 108, § 1^{er}, 2^o, 124 et 330, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles D.50, D.62 à 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, des principes généraux de bonne administration et de saine gestion administrative qui requièrent que l'autorité statue en parfaite connaissance de cause après avoir pris connaissance d'un dossier complet et avoir procédé à un examen sérieux et complet du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance et de la contrariété dans les causes ou les motifs de fait et de droit soutenant l'acte attaqué et de l'excès de pouvoir, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de la violation de l'effet utile de l'enquête publique.

Le moyen est divisé en 3 branches.

Première branche : notice lacunaire

- Dans sa requête, la requérante soutient que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'a pas été complétée en ce qui concerne l'étude des solutions de substitution et qu'aucun motif de l'acte attaqué ne démontre que l'autorité a statué de manière éclairée sur la configuration du projet jugée la plus appropriée.

Elle fait valoir que, dans son avis du 1^{er} octobre 2015, le fonctionnaire délégué relevait déjà que la notice ne contenait pas d'examen des solutions de substitution et qu'elle ne permettait pas d'éclairer les autorités dans leur prise de décision. Elle soutient que la demanderesse de permis n'a pas tenu compte de ces observations dans sa seconde demande de permis.

Elle expose ensuite ce qui suit :

- " Dans son avis du 19 octobre 2016 [...], le fonctionnaire délégué a précisé que rien ne justifiait la création d'un second rang ce qui indique que le dossier ne comporte pas de pièce justifiant la configuration autorisée plutôt qu'une autre.

Le Fonctionnaire délégué a également précisé qu'il serait entre autres possible de revoir complètement la zone avant et qu'une meilleure utilisation de cette zone avant permettrait de ne pas minéraliser la zone arrière en conservant l'ensemble des voitures à l'avant, ce qui démontre également que le dossier soumis à l'autorité ne comportait pas la moindre réflexion quant à l'étude d'éventuelles solutions de substitution en ce qui concerne l'implantation du ou des bâtiments envisagés.

[...]"

Elle considère qu'"en exposant dans l'acte attaqué que le projet «permet de trouver un compromis entre la volonté de ne pas bâtir l'avant du terrain et le programme du propriétaire», l'autorité ne démontre absolument pas qu'elle était dûment informée des alternatives possibles quant à l'implantation des deux bâtiments projetés et quant aux principales solutions de substitution".

- En réplique, la requérante précise ce qui suit :

" [...]

La partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que le grief pris de l'absence d'esquisse des principales solutions de substitution ne peut être retenu parce que l'implantation des deux volumes aurait été «concertée» avec les autorités : l'élaboration d'un projet en concertation entre le demandeur et l'autorité est une chose; la possibilité pour cette autorité de se faire une idée sur les solutions de substitution en est une autre; la possibilité pour les riverains de faire valoir leur point de vue quant à ces solutions de substitution dans le cadre de l'enquête publique en est une troisième que le dossier

administratif, en particulier les pièces consultables à l'occasion de l'enquête publique ne permet pas. [...]".

Elle écrit encore ce qui suit :

" [...]

La partie adverse reproche encore à la requérante de ne pas suggérer d'autres alternatives qu'il pourrait raisonnablement être reproché à la partie adverse de ne pas avoir examiné. Pourtant, la requérante souligne dans son recours en annulation que l'avis du Fonctionnaire délégué du 19 octobre 2016 relève que l'acte attaqué n'examine notamment pas la possibilité d'urbaniser sur un seul rang ou la possibilité de revoir complètement la zone avant en vue d'une meilleure utilisation de cette zone.

[...]".

Pour le reste, la requérante rappelle l'argumentation développée dans sa requête en annulation.

- Dans son dernier mémoire, la requérante se réfère aux deux avis successifs du fonctionnaire délégué pour considérer que la critique qu'il a formulée dans son avis du 1^{er} octobre 2015 à propos de l'absence de réflexion sur l'urbanisation de l'ensemble de la zone n'a pas plus été rencontrée dans le cadre du second dossier.

Par ailleurs, elle soutient qu'il ne suffit pas de soutenir que le collège communal était parfaitement informé dans la mesure où le fonctionnaire délégué, qui est aussi une autorité n'a pas pu donner son avis en toute connaissance de cause. Elle ajoute que, si la notice avait comporté une esquisse des principales solutions de substitution, il n'est pas certain que le fonctionnaire délégué aurait remis le même avis et, partant, le collège communal pris la même décision.

Elle rappelle aussi que la charge de la preuve des conséquences de lacunes dans la procédure d'évaluation des incidences sur le processus décisionnel n'incombe pas au requérant. Se référant à l'arrêt n° 226.267 du 29 janvier 2014, elle soutient aussi que les réclamations formulées lors de l'enquête publique et l'avis du fonctionnaire délégué établissent de manière plausible que les manquements quant à l'analyse des solutions de substitution tant du point de vue du programme urbanistique que du point de vue de l'implantation des deux bâtiments, permettent raisonnablement de considérer que l'autorité aurait pu prendre une autre décision si elle avait été correctement informée.

Deuxième branche : violation de l'effet utile de l'enquête publique

- Dans sa requête, la requérante expose que le dossier soumis à enquête publique ne lui a pas permis de formuler ses observations en connaissance de cause, dès lors que, d'une part, la notice d'évaluation des incidences ne comportait aucune esquisse des principales solutions de substitution envisagées par le demandeur et que, d'autre part, le dossier soumis à l'enquête publique ne contenait aucun compte-rendu des réunions organisées entre la commune et la demanderesse de permis en vue de "trouver une solution aux remarques émises lors de la première enquête publique".

Elle rappelle à cet égard qu'elle indiquait "dans le cadre de l'enquête publique que le second projet lui était plus préjudiciable que le premier", et que "dans un courrier complémentaire, elle attirait encore l'attention de l'autorité, sur le caractère peu structurant du projet, sur l'espace entre les deux bâtiments projetés, et sur l'intérêt qu'il y aurait d'avoir une réflexion à long terme sur l'urbanisation future de la zone".

- Dans son mémoire en réplique, la requérante fait valoir, à propos de son intérêt au moyen, ce qui suit :

" [...]

Il tombe sous le sens qu'un vice à l'occasion d'une consultation ne peut permettre l'application de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2 des lois coordonnées puisque précisément, la régularité d'une enquête publique ou du processus d'évaluation des incidences peut entraîner une modification de la portée de l'acte attaqué. On ne peut préjuger du contenu des réclamations qui auraient pu être émises, notamment par la requérante, dans le cadre d'une enquête publique régulière, portant sur l'ensemble des documents d'évaluation des incidences et notamment l'examen des alternatives au projet.

[...]".

Sur le fond, elle observe que l'absence d'esquisse des principales solutions de substitution, que ce soit dans la notice ou les autres pièces du dossier soumis à l'enquête publique, "est confirmée par la partie adverse qui admet que les éléments évoqués à l'occasion des réunions qui ont pu se tenir avec l'auteur de projet suite au premier avis défavorable du fonctionnaire délégué ne figuraient pas au dossier d'enquête publique".

Par ailleurs, elle fait valoir que, si le dossier soumis à enquête publique avait comporté un examen des solutions de substitution possibles, notamment les solutions de substitution prétendument évoquées lors des réunions préalables

entre l'autorité communale et la demanderesse de permis, elle "aurait pu faire valoir son point de vue quant à ces autres solutions, ce qui n'a pas été possible".

- Dans son dernier mémoire, elle rappelle les termes de sa réclamation, "certes approximative en droit" mais "démon[çant] un défaut d'information dans le dossier de demande et sollicit[ant] à l'évidence des explications complémentaires quant au choix du promoteur sur le programme urbanistique, l'implantation des deux bâtiments et ce qu'il qualifie de «normes d'alignement légales»".

Elle soutient que "tant les observations formulées par les riverains lors de l'enquête publique que l'avis du fonctionnaire délégué dénotent du caractère incomplet des informations contenues dans le dossier soumis enquête publique et pour avis au fonctionnaire délégué".

Troisième branche : défaut de motivation

- Dans sa requête, la requérante soutient que l'acte attaqué ne répond pas à trois critiques émises par le fonctionnaire délégué dans ses deux avis défavorables et relève une erreur manifeste d'appréciation.

Elle fait valoir que, dans une première critique, le fonctionnaire délégué s'opposait à la construction en deux rangs sur le terrain, estimant qu'une telle urbanisation est non structurante et est source de conflits de voisinage et qu'il proposait des constructions dans le même plan et de la même profondeur maximale que le volume avant de la parcelle de gauche (n° 104, parcelle cadastrée 164C). À cet égard, selon elle, l'acte attaqué maintient les constructions en deux rangs sans apporter de réponse satisfaisante aux avis contraires du fonctionnaire délégué. Elle précise ce qui suit :

" [...]

D'une part, le souhait du propriétaire de «maintenir son programme» ne constitue nullement un motif permettant de justifier ce projet au regard du bon aménagement des lieux.

D'autre part, l'affirmation selon laquelle le projet poursuit l'objectif de respecter l'avis du fonctionnaire délégué est erronée dès lors qu'il ressort clairement des deux avis émis par ce dernier qu'il n'envisageait qu'un seul immeuble, dans le même plan et selon la même profondeur maximale que le volume avant de la parcelle de la partie requérante. Sous couvert de justifier le projet pour se conformer à l'avis du fonctionnaire délégué, l'acte attaqué dénature complètement la portée de cet avis qui forme un tout : l'implantation du premier rang (le seul admissible selon le fonctionnaire délégué) ne pouvait être appréhendée qu'au regard de l'impossibilité de prévoir un second rang.

[...]".

Elle relève que, dans une deuxième critique, le fonctionnaire délégué exposait que la création d'un second rang s'apparentait "à la création de lots de fond qui ne répondent en rien aux objectifs du SDER [le schéma de développement de l'espace régional] en ce qui concerne la structuration de l'espace public et ne peut que générer des nuisances pour les parcelles voisines". Elle constate que l'acte attaqué répond que "SDER date de 1999 et est en cours de révision; qu'il ne correspond plus au nouveau mode d'urbanisation; que cependant, il indique également qu'un projet doit répondre à un objectif de gestion parcimonieuse du sol afin d'éviter tout gaspillage de terrain". À son estime, cette justification est inadéquate pour les raisons suivantes :

- le SDER s'applique tant qu'il n'a pas été revu ou abrogé;
- l'affirmation selon laquelle le SDER "ne correspond plus au nouveau mode d'urbanisation" est erronée "en ce qui concerne les objectifs de structuration de l'espace public et l'objectif d'éviter de générer des nuisances pour les parcelles voisines";
- "l'acte attaqué n'indique pas ce qui constituerait un nouveau mode d'urbanisation admissible en lieu et place de la conception du SDER jugée obsolète par la partie adverse".

Enfin, elle relève que, dans une troisième critique, le fonctionnaire délégué exposait que "les motivations relatives à une potentielle future création de voirie publique ne sont pas acceptables", qu'"il n'y a pas lieu de créer une telle contrainte en partant d'une parcelle isolée" et qu'"une éventuelle urbanisation plus en profondeur avec création de voirie se doit d'être réfléchie sur l'ensemble de la zone, dans un souci de gestion parcimonieuse du sol". Elle constate qu'en réponse à cet avis, l'acte attaqué expose que le présent projet permet "d'éviter tout gaspillage de terrain" conformément au principe de gestion parcimonieuse du sol. Selon elle, ce faisant, "sous couvert d'une définition abstraite du principe de gestion parcimonieuse du sol, la partie adverse tente de se dispenser d'un examen *in concreto* du projet quant à la question de l'urbanisation potentielle du fond de la parcelle soulevée par le fonctionnaire délégué".

Quant à l'erreur manifeste d'appréciation, la requérante la voit dans les motifs selon lesquels la nouvelle implantation "est cohérente et permet un raccord visuel entre les constructions existantes sur les deux parcelles voisines tout en permettant une zone verte à l'avant du terrain", alors qu'il "est évident que l'espace entre les deux bâtiments projetés (30 mètres!) est bien trop important" et que "cette implantation n'est nullement en cohérence avec les constructions existantes".

- En réplique, elle renvoie à sa requête en annulation.

- Dans son dernier mémoire, elle rappelle que l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement dont la violation est invoquée au moyen implique une obligation de motivation plus étendue dans le chef de l'autorité. Pour le surplus, elle répète son argumentation.

IV.2. Examen

Sur la première branche

Il ressort de l'article D.67 du Code de l'environnement que le demandeur doit, dans sa notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, esquisser les principales solutions de substitution qui ont été examinées par lui et indiquer les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement. Les termes "esquisse" et "principales" révèlent que l'étude des alternatives ne doit pas être détaillée et qu'elle ne doit pas viser toutes les alternatives envisageables. L'absence dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement d'une "esquisse des principales solutions de substitution envisagées", au sens de l'article D.67, § 3, 4^o, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, constitue une lacune de la notice. Les défauts dont celle-ci est affectée ne peuvent entraîner l'annulation de l'autorisation que si l'autorité n'a pu l'accorder en connaissance de cause sur la base d'autres éléments. Même si la charge de la preuve des conséquences des lacunes de l'évaluation des incidences n'incombe pas à la requérante, il lui appartient toutefois de rendre vraisemblable ou plausible que ces lacunes ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

En l'espèce, aucune des deux notices d'évaluation des incidences n'esquisse de solutions de substitution. Toutefois, un premier projet a été abandonné par la demanderesse de permis à la suite des critiques formulées par le fonctionnaire délégué, et un second projet, identique au premier dans son programme (à savoir un immeuble de six appartements et quatre maisons unifamiliales), a été introduit présentant une implantation différente par rapport au premier. En outre, par rapport à ce second projet d'implantation, le fonctionnaire délégué a émis l'avis selon lequel le demandeur devrait renoncer à construire des maisons en second rang situées à l'arrière de l'ensemble formé, à l'avant de la parcelle, par l'immeuble à appartements et la maison unifamiliale, ce qui revient à modifier non seulement l'implantation du projet mais aussi son programme.

Enfin, le collège communal a proposé dans son avis sur le premier projet de modifier celui-ci en inversant l'implantation de l'immeuble à appartements avec les quatre maisons unifamiliales, de manière à ce que les quatre maisons soient situées sur l'alignement (à 19 mètres de l'axe de la rue) et que l'immeuble à

appartements ait sa façade arrière placée dans l'alignement de la façade arrière de l'immeuble existant sur la parcelle de gauche cadastrée section D, n° 164c.

Il y a dès lors lieu de considérer que l'autorité était informée des différentes solutions d'implantation existantes d'un même projet et d'un projet différent dans sa composition, de sorte qu'il peut être conclu qu'elle a statué en connaissance de cause.

Il ne peut être reproché à la demanderesse de permis d'avoir maintenu son programme, à savoir un immeuble à appartements et 4 maisons unifamiliales et à l'autorité communale d'avoir pris en compte cette volonté, propre à tout candidat bâtisseur. Il ne peut en tout cas pas en être déduit que l'autorité communale a été empêchée de statuer en toute connaissance de cause. Elle a eu en sa possession, tout comme le fonctionnaire délégué, un éventail de solutions alternatives et a pu conclure que le programme proposé par la demanderesse de permis était acceptable. Il est renvoyé à cet égard à la troisième branche du moyen.

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

Sur la deuxième branche

La critique formulée par la requérante dans la deuxième branche du premier moyen porte sur les lacunes de la notice et celles du dossier soumis à l'enquête publique en ce que la notice ne contient aucune esquisse des principales solutions de substitution et que le dossier ne contient pas les procès-verbaux des réunions organisées entre la commune et la demanderesse de permis et qui portaient précisément sur l'examen de ces solutions de substitution. La requérante soutient que ces lacunes ne lui ont pas permis de donner son avis sur ces solutions de substitution.

Il a été montré à l'occasion de l'examen de la première branche du moyen que l'autorité avait connaissance de plusieurs solutions de substitution au projet au moment où elle a statué, de sorte qu'il n'est pas démontré qu'elle aurait été induite en erreur ou qu'elle n'aurait pas statué en connaissance de cause.

S'agissant des prétendues lacunes dans le dossier déposé à l'occasion de la seconde enquête publique, à savoir l'absence de procès-verbaux de réunions organisées entre la commune et le demandeur de permis, l'avis du collège communal de Perwez du 12 octobre 2016 contient les considérants suivants :

" [...]

Considérant que le recul de l'ensemble du projet par rapport à l'avenue a fait également l'objet de remarques durant l'enquête publique;

Considérant que ce recul provient du fait de vouloir respecter la proposition du fonctionnaire délégué d'aligner l'immeuble à appartements avec celui existant à l'avant de la parcelle de gauche;

Considérant que suite à une réunion à la Commune, le demandeur souhaitait maintenir le même programme (6 appartements et 4 maisons); que de ce fait, l'immeuble à appartements a été avancé vers l'avenue afin de permettre la réalisation d'un second front bâti parallèle pour y réaliser les 3 maisons initialement prévues parallèlement aux limites parcellaires latérales;

Considérant que cette nouvelle implantation permet de trouver un compromis entre la volonté de ne pas bâtir l'avant du terrain et le programme du propriétaire;

[...]"

Il apparaît de cet extrait que la réunion litigieuse n'avait d'autre objet que de trouver un compromis entre deux intérêts : celui du fonctionnaire délégué de dégager l'espace avant du terrain en y limitant le nombre de constructions et celui de la demanderesse de permis de maintenir le même nombre de constructions que celui prévu dans son premier projet tout en acceptant un recul par rapport à la voirie plus important que dans le premier projet.

Ces deux positions étaient connues de la partie requérante au moment de rédiger sa réclamation, puisque la position du fonctionnaire délégué était exprimée dans son avis du 1^{er} octobre 2015 dont fait état le courrier complémentaire que son conseil a adressé le 4 octobre 2016, et que celle de la demanderesse de permis apparaissait des plans joints à sa seconde demande de permis.

En tout cas, la requérante n'a pas émis de plainte, lors de la seconde enquête publique, quant à l'éventuelle absence dans le dossier présenté à l'enquête publique de l'avis du fonctionnaire délégué et des plans joints à la première demande de permis. En effet, sa réclamation était libellée comme suit :

" En tant que voisin le plus proche, autant je n'avais émis aucune réserve quant au premier projet établi par l'architecte de M^{me} MANIQUET, autant je conteste formellement le nouveau projet.

En effet, la nouvelle implantation des bâtiments du fond pénalise fortement les occupants de la parcelle voisine propriété de la JORDAN INVEST SPRL.

Il existe des normes d'alignement légales et celles-ci ne sont pas respectées.

[...]"

Il y a encore lieu de rappeler que le but d'une enquête publique est de permettre à l'autorité compétente, éclairée par les observations émises lors de l'enquête publique, de statuer en connaissance de cause. La requérante n'avance

aucun élément, - par exemple, une solution alternative -, qui n'aurait pas été pris en compte par le collège communal.

La deuxième branche n'est pas fondée.

Sur la troisième branche

Dans son dernier mémoire, la requérante fait valoir que cette branche du moyen est aussi prise de la violation de l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

Si les dispositions visées au moyen comprennent effectivement cette disposition, les développements de la troisième branche ne portent que sur l'application de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce que la motivation ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'avis du fonctionnaire délégué quant à l'impossibilité d'urbaniser en second rang n'a pas été suivi, en ce que les motifs de l'acte attaqué pour s'écarter du SDER sont inadéquats et en ce que les motifs quant à l'application *in concreto* du principe de gestion parcimonieuse du sol sont erronés.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, 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 d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'autorité n'est pas tenue de répondre point par point aux objections qui auraient été formulées dans des réclamations ou des avis. Il suffit que la motivation de l'acte permette de comprendre pourquoi elles n'ont pas été suivies.

En l'espèce, dans ses avis, le fonctionnaire délégué s'opposait à la construction en deux rangs sur le terrain, estimant qu'une telle urbanisation est non structurante et est source de conflits de voisinage; il proposait des constructions dans le même plan et de la même profondeur maximale que le volume avant de la parcelle de gauche (n° 104, parcelle cadastrée 164C).

L'acte attaqué y répond de la manière suivante :

" [...]

Considérant que l'implantation du second front est critiqué[e] par son impact sur l'immeuble à appartements existant à l'arrière de la parcelle de gauche (164c);

Considérant que l'impact visuel et l'impact d'ensoleillement du second front bâti proposé semble minime du fait :

- du recul (3,53 mètres entre le pignon gauche du second front et la limite parcellaire latérale et minimum 22 mètres entre les deux bâtiments concernés)
- des gabarits limités (4,50 mètres à la corniche et 8,30 mètres au faîte) bien moindre que ceux de l'immeuble à appartements;

Considérant, de plus, que l'implantation du présent projet n'est pas plus reculée que les bâtiments existants sur la parcelle de gauche (en mesurant perpendiculairement aux limites parcellaires latérales);

[...]

Considérant que le recul de l'ensemble du projet par rapport à l'avenue a fait également l'objet de remarques durant l'enquête publique;

Considérant que ce recul provient du fait de vouloir respecter la proposition du fonctionnaire délégué d'aligner l'immeuble à appartements avec celui existant à l'avant de la parcelle de gauche;

Considérant que suite à une réunion à la commune, le demandeur souhaitait maintenir le même programme (6 appartements et 4 maisons); que de ce fait, l'immeuble à appartements a été avancé vers l'avenue afin de permettre la réalisation d'un second front bâti parallèle pour y réaliser les 3 maisons initialement prévues parallèlement aux limites parcellaires latérales;

Considérant que cette nouvelle implantation permet de trouver un compromis entre la volonté de ne pas bâtir l'avant du terrain et le programme du propriétaire;

[...]".

Ces motifs sont pertinents et adéquats au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Ils permettent à la partie requérante de connaître les raisons pour lesquelles la partie adverse s'est écartée de l'avis du fonctionnaire délégué. Par ailleurs, ils révèlent que l'autorité administrative a pris en compte les incidences environnementales du projet.

À cet égard, la troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

Par ailleurs, le fonctionnaire délégué exposait que la création d'un second rang s'apparentait "à la création de lots de fond [...] qui ne répondent en rien aux objectifs du SDER en ce qui concerne la structuration de l'espace public et ne peut que générer des nuisances pour les parcelles voisines".

L'acte attaqué y répond de la manière suivante :

" [...]

Considérant que le schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.) date de 1999 et est en cours de révision; qu'il ne correspond plus aux nouveaux modes

d'urbanisation; que, cependant, il indique également qu'un projet doit répondre à un objectif de gestion parcimonieuse du sol afin d'éviter tout gaspillage de terrain;

Considérant qu'une gestion parcimonieuse du sol consiste à gérer le territoire de manière à ne pas gaspiller l'espace, c'est-à-dire en renforçant la centralité, en évitant l'urbanisation en ruban le long des routes et en favorisant une structure spatiale cohérente et respectueuse du cadre bâti et non bâti existant;

Considérant que tel est manifestement le cas du présent projet;

Considérant que la densité du projet n'apparaît pas excessive vu la situation de la zone considérée et les principes de bon aménagement du territoire et de gestion parcimonieuse du sol visés à l'article 1^{er} du CWATUP; que la politique du Gouvernement wallon vise à densifier tout endroit situé à moins de 20 minutes en vélos d'un centre-ville en vue d'une gestion parcimonieuse du sol et de ses ressources et pour faire face aux défis de la politique du logement à l'horizon 2020;

[...]".

Ces motifs relatifs à la gestion parcimonieuse du sol rencontrent les objectifs du SDER et sont dès lors pertinents et adéquats au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Ils permettent à la requérante de connaître les raisons pour lesquelles la partie adverse s'est écartée de l'avis du fonctionnaire délégué.

Sur ce point, la troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

Le fonctionnaire délégué exposait aussi que "les motivations relatives à une potentielle future création de voirie publique ne sont pas acceptables", qu'"il n'y a pas lieu de créer une telle contrainte en partant d'une parcelle isolée" et qu'"une éventuelle urbanisation plus en profondeur avec création de voirie se doit d'être réfléchie sur l'ensemble de la zone, dans un souci de gestion parcimonieuse du sol".

Le projet ne prévoit pas la création d'une voirie publique, mais bien celle d'une voirie privée, comme l'indique l'acte attaqué :

" [...]

Considérant que le projet propose la réalisation d'une voirie privative depuis l'avenue Wilmart jusqu'à la zone de parking prévue en fonds de propriété;

[...]".

Certes, l'auteur de l'acte attaqué relève que "le projet ne compromet en rien l'urbanisation ultérieure du sol de terrain encore situé en zone d'habitat à caractère rural (moyennant la création d'une voirie publique et d'un projet d'ensemble)", mais il ne délivre pas de permis d'urbanisme pour cet aménagement, de sorte qu'il ne devait pas répondre à cette critique du fonctionnaire délégué.

Sur ce point, la troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

Enfin, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle. Seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'État, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Lorsque les parties requérantes opposent à la conception de l'autorité compétente leurs propres conceptions, le Conseil d'État n'a pas à privilégier l'une ou l'autre dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que le collège communal a commis une erreur manifeste d'appréciation. En l'espèce, l'erreur manifeste d'appréciation est affirmée, mais n'est en rien démontrée, comme cela ressort de l'examen ci-dessus.

En conclusion, la troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

V. Second moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Le second moyen est pris de la violation de l'article 123 du CWATUP et de l'excès de pouvoir.

La requérante critique quatre conditions imposées par l'acte attaqué qu'elle juge imprécises :

- la condition de "se conformer aux avis de la zone de secours du Brabant wallon du 6 juillet 2015 (à actualiser sur base des nouveaux plans)" : la requérante y voit une délégation de compétence, "dès lors que l'avis de la zone de secours du Brabant wallon du 6 juillet 2015 portait nécessairement sur un projet présentant une configuration différente du projet autorisé"; "à tout le moins, en imposant la condition de se conformer à un avis qu'elle n'a pas en main au moment de statuer, la partie adverse soit abdique sa compétence, soit viole les principes de bonne administration et de saine gestion administrative qui commandent que l'autorité statue en connaissance de cause, après avoir pris connaissance d'un dossier complet et avoir procédé à un examen sérieux et complet du dossier";

- la condition "de placer une ou plusieurs micro-stations d'épuration individuelles (avec un nombre d'équivalents-habitants suffisant) avec trop plein vers des drains dispersants" :

la requérante estime que cette condition laisse au bénéficiaire du permis "une liberté trop importante quant au choix du nombre de micro-stations d'épuration individuelles et quant au nombre d'équivalents-habitants jugé «suffisant»"; "au surplus, le programme d'urbanisation envisagé devait permettre à l'autorité d'évaluer elle-même et dès le départ ce qu'elle estimait être le nombre d'équivalents-habitants suffisant";

- la condition "de planter la zone verte à l'avant-droit du terrain de massifs de haies et d'arbres et de placer des matériaux de sol perméables pour les abords (parking en dalles gazon, voirie privative, ...)" :

la requérante estime que ces conditions "laissent une marge d'appréciation trop importante au titulaire du permis" : "Quelle superficie précisément faut-il planter? Selon quelle densité? Avec quel type d'essence? Quels types de «matériaux perméables» l'autorité vise-t-elle? Les 3 points de suspension mentionnés visent-ils d'autres types d'abords que ceux expressément mentionnés? Autant de questions que la partie adverse devait régler dans l'acte";

- la condition de "placer l'accès aux caves au niveau de l'escalier central de l'immeuble à appartements et de supprimer celui prévu dans le volume secondaire contigu et de prévoir un local vélo/rangement dans le volume secondaire contigu (à la place de l'escalier à supprimer)":

la requérante estime que "ces conditions auraient dû à l'évidence figurer sur des plans modificatifs, l'autorité ne pouvant se contenter de modifier le projet par des prescriptions littérales générales et ne présentant pas le caractère de précision requis par [la] jurisprudence".

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse soutient que la requérante n'a pas d'intérêt au moyen, en application de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

Concernant la condition relative au changement de l'accès aux caves, elle soutient que, "compte tenu de l'objectif poursuivi, à savoir agrandir le local à vélo et rendre plus praticable l'accès aux caves, le libellé de la condition est suffisamment précis quant aux objectifs à atteindre et ne [...] laisse pas de marge d'appréciation inadmissible". Elle ajoute que "les modifications qu'elle entraîne ne changent pas fondamentalement le projet et sont d'une importance secondaire par rapport à celui-ci".

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante développe une argumentation semblable à celle de la partie adverse.

D. Le mémoire en réplique et le dernier mémoire

Dans son mémoire en réplique, la requérante expose ce qui suit :

- " 1. La requérante prend acte de ce que l'avis du service de secours actualisé figurait au dossier administratif alors même que pourtant le dispositif de l'acte attaqué impose cette actualisation. Force est d'admettre que cela dénote à tout le moins d'un examen peu sérieux du dossier par l'autorité, comme reproché par la requérante à l'appui du moyen.
2. La partie requérante s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État quant à la condition de placer une ou plusieurs micro-stations d'épuration individuelle, compte tenu des explications fournies par la partie adverse dans son mémoire en réponse.
3. La requérante maintient que l'acte attaqué est imprécis quant aux superficies et aux essences à planter. Il ne s'agit là nullement d'une condition accessoire dès lors que notamment le fonctionnaire délégué avait insisté dans son second avis sur la possibilité « de revoir complètement la zone avant ».
4. Certes la condition dénoncée au point 4 du moyen « ne change pas fondamentalement le projet » et « revêt sans doute une importance secondaire » par rapport à celui-ci. Il n'en demeure pas moins que cette condition aurait dû figurer sur des plans modificatifs et que l'autorité ne pouvait se contenter de modifier le projet par des prescriptions littérales générales et ne présentant pas le caractère de précision requis par votre jurisprudence".

Dans son dernier mémoire, elle maintient ses critiques relatives aux plantations et soutient, quant à la condition relative à l'accès aux caves, à la suppression de l'escalier central et la réalisation d'un local pour vélos, elle répète que ces éléments auraient dû figurer dans des plans modificatifs et qu'elle a bien intérêt à soulever ce moyen qui est susceptible d'entraîner l'annulation totale de l'acte attaqué et non une éventuelle annulation partielle.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse soutient que le grief pris de "la suppression de l'escalier central" n'est pas fondé puisque l'acte attaqué ne l'impose pas. Elle précise par ailleurs qu'il ne s'agit pas de créer un nouveau local à vélo mais uniquement d'occuper l'espace laissé par la suppression de l'escalier secondaire qui menait aux caves. Pour le surplus, elle renvoie à son mémoire en réponse.

V.2. Examen

Un permis d'urbanisme ne peut être assorti de conditions que si, d'une part, elles sont précises, limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires ou accessoires et que si, d'autre part, elles ne laissent pas place à une appréciation dans leur exécution ni n'imposent le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis. Ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis d'urbanisme. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives en sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise.

1. En l'espèce, en ce qui concerne la condition de "se conformer aux avis de la zone de secours du Brabant wallon du 6 juillet 2015 (à actualiser sur base des nouveaux plans)", l'acte attaqué contient les motifs suivants :

- " Considérant les avis FAVORABLES conditionnels émis par la zone de secours du Brabant wallon du 06 juillet 2015 (précédents plans); que son avis sur les nouveaux plans a été sollicité par courrier du 17 août 2016 et est réputé FAVORABLE car non remis dans le délai";
- " Considérant que l'avis de la zone de secours du Brabant wallon devra être actualisé sur base des nouveaux plans (notamment étant donné que le présent projet prévoit des caves)".

À cet égard, il y a lieu de relever que le service régional d'incendie (S.R.I.) a donné un avis sur le nouveau projet, mais tardivement, le 29 septembre 2016, de sorte qu'en tout état de cause, la partie adverse et la bénéficiaire du permis disposaient de cet avis actualisé au jour de l'adoption de l'acte attaqué et qu'un nouvel avis actualisé n'était pas requis; la formulation critiquée de l'acte attaqué est erronée, mais ne peut entraîner pour autant l'annulation de celui-ci.

2. En ce qui concerne la condition "de placer une ou plusieurs micro-stations d'épuration individuelles (avec un nombre d'équivalents-habitants suffisant) avec trop plein vers des drains dispersants", l'acte attaqué contient les motifs suivants :

- " Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle-Gette approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome; que l'égout n'est pas existant et n'est pas relié à une station d'épuration en état de fonctionnement; que le maître d'ouvrage devra strictement respecter les conditions liées à cette zone et à cet état de fait";
- " Considérant qu'il y a lieu d'imposer le placement d'une ou plusieurs micro-stations d'épuration individuelle (avec un nombre d'équivalents-habitants

suffisant) avec trop plein vers des drains dispersants étant donné la situation du bien en zone d'épuration autonome".

Même s'il peut être regretté que le permis d'urbanisme ne précise pas expressément les conditions d'assainissement applicables à cette zone, il reste que celles-ci sont définies dans le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sont applicables d'office. Les dispositions du Code de l'eau définissent ainsi de manière précise les obligations du bénéficiaire du permis quant au nombre de micro-stations d'épuration à placer, dans la mesure où leur nombre devra respecter de manière stricte les dispositions applicables aux stations d'épurations individuelles ainsi que le nombre d'équivalents-habitants.

3. En ce qui concerne la condition "de planter la zone verte à l'avant droit du terrain de massifs de haies et d'arbres et de placer des matériaux de sol perméables pour les abords (parking en dalles gazon, voirie privative, ...)", la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement prévoit que "les zones de parking seront traitées en dalles engazonnées et les chemins d'accès en dolomie" et que "ce choix favorise la perméabilité des surfaces".

Par ailleurs, les plans annexés au permis précisent le revêtement des différentes zones de la parcelle.

En ce qui concerne les types d'essences végétales, l'acte attaqué précise que "la verdurisation de la zone de recul renforcera l'intégration paysagère du projet", que cet "aménagement de la zone avant a été suggéré dans le précédent avis du fonctionnaire délégué afin de mieux protéger le projet en réalisant un espace vert à l'avant du projet". L'acte attaqué impose à titre de conditions :

- de "planter la zone verte à l'avant-droit du terrain (telle que reprise au plan d'implantation) par des massifs de haies et arbres",
- de "planter une haie d'essence régionale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sur tout l'alignement avant (excepté chemin d'accès);
- de "maintenir les arbres existants le long de l'avenue Wilmart".

Dès lors, compte tenu de l'ensemble de ces conditions, même si le choix des essences n'est pas déterminé pour la plantation des massifs de haies et arbres à l'avant-droit de la parcelle, la condition de verdurisation de la zone avant apparaît suffisamment précise en l'espèce. Elle ne laisse pas une marge d'appréciation trop importante à la bénéficiaire du permis.

4. En ce qui concerne la condition de "placer l'accès aux caves au niveau de l'escalier central de l'immeuble à appartements et de supprimer celui prévu dans

le volume secondaire contigu et de prévoir un local vélo/rangement dans le volume secondaire contigu (à la place de l'escalier à supprimer)", la condition a été imposée pour répondre à l'avis du fonctionnaire délégué du 17 novembre 2016, lequel considérait ce qui suit :

" [...]

Considérant [...] que la superficie dédiée au rangement vélo est clairement insuffisante au vu du nombre de logements auxquels il est destiné; que la densification à cet endroit se justifie pourtant de par la possibilité de se passer de la voiture pour certains types de déplacements; qu'au vu du développement du vélo électrique (cher et fragile), la création d'un local fermé et sécurisé est indispensable; que l'accès aux caves par l'extérieur ne relève pas d'un caractère aisé et pratique pour les occupants, alors qu'il serait possible d'accéder depuis la cage d'escalier centrale;

[...]".

L'acte attaqué impose dès lors la condition aux termes des motifs suivants :

" [...]

Considérant [...] que les remarques du fonctionnaire délégué sur l'accessibilité aux caves sont fondées; qu'il semble en effet plus opportun d'accéder aux caves par l'escalier central et non par l'extérieur; que cette modification permet également d'agrandir l'espace dévolu au rangement de vélos;

[...]".

La condition est libellée comme suit :

" [...]

- placer l'accès aux caves au niveau de l'escalier central de l'immeuble à appartements et [...] supprimer celui prévu dans le volume secondaire contigu;
- prévoir un local vélo/rangement dans le volume secondaire contigu (à la place de l'escalier à supprimer)".

Une telle condition nécessitait le dépôt de plans modificatifs. Ces plans auraient permis de vérifier la possibilité de prévoir, dans des conditions admissibles notamment en termes de sécurité, cet accès aux caves au niveau de l'escalier central. En outre, la suppression de cet accès à partir du bâtiment annexe pourrait emporter une réorganisation des différents locaux du niveau inférieur. Ces plans modificatifs auraient dès lors dû être soumis à l'autorité compétente avant la délivrance du permis.

Il en résulte que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas exercé pleinement sa compétence à défaut d'avoir apprécié complètement le projet, tel qu'il devait être

modifié par des plans modificatifs. La partie requérante a bien intérêt à ce grief du moyen dans la mesure où il est susceptible d'avoir influencé le sens de la décision.

Dans cette mesure, le second moyen est partiellement fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure majorée de 840 euros. Il y a lieu d'y faire droit.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré sous certaines conditions par le collège communal de Perwez le 30 novembre 2016 à Maryvonne MANIQUET, relatif à la construction d'un immeuble de six appartements et quatre maisons unifamiliales sur un terrain situé avenue Wilmart 98, boîtes 1 à 6 et 100a/b/c/d à Perwez, cadastré 1^{ère} division, section D, n° 164a.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

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

Simone GUFFENS,
Anne-Françoise BOLLY,
Luc DONNAY,
Céline MOREL,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.