

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

n° 245.006 du 27 juin 2019

A. 223.638/XIII-8165

En cause : 1. **l'Association sans but lucratif**
 LA HULPE ENVIRONNEMENT,
 2. **CRAENHALS** Maurice,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^{es} Dominique VERMER et
 Thomas HAZARD, avocats,
 avenue Tedesco 7
 1160 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme LIXON,**
ayant élu domicile chez
M^e Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 La Hulpe,
2. **la Commune de La Hulpe,**
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 décembre 2017, l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) LA HULPE ENVIRONNEMENT et Maurice CRAENHALS demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société anonyme (S.A.) LIXON le 19 mai

2017 et autorisant, relativement à un bien sis avenue des Rossignols à La Hulpe, et cadastré La Hulpe, section F, n° 26v19 :

- l'abattage de 49 arbres;
- la construction de deux immeubles à appartements comportant chacun 8 logements ainsi qu'un parking souterrain,

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 octobre 2017, les requérants poursuivent, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution du même acte.

Par une requête introduite par la voie électronique le 3 novembre 2017, la S.A. LIXON demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 239.806 du 8 novembre 2017 a accueilli la requête en intervention introduite par la S.A. LIXON, ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Par une requête introduite le 10 janvier 2018, la commune de La Hulpe demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 18 janvier 2018.

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

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 17 avril 2019, les parties ont été convoquées à l'audience du 15 mai 2019 à 10 heures et le rapport leur a été notifié.

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

M^e Thomas HAZARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Charlotte MATHIEU, loco M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Benjamin REULIAUX, loco M^e Matthieu

GUIOT, comparaissant pour la première partie intervenante et M^e Marine WILMET, loco M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} LEYSEN, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Illégalité de l'acte attaqué

Les requérants prennent un premier moyen "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de la violation du principe du bon aménagement des lieux, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de droit qui exige que les actes administratifs reposent sur des motifs de droit et de fait exacts, pertinents, et admissibles en droit".

L'arrêt n° 239.806 du 8 novembre 2017 a jugé ce moyen sérieux pour les motifs suivants :

- " Dans son avis du 11 avril 2017, le D.N.F. a estimé que le projet n'aurait d'impact sur aucun arbre remarquable. Cet avis rappelle les dispositions de la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres remarquables, précitée, recommandant d'éviter toute construction à moins de 5 mètres de l'aplomb de la couronne de ceux-ci. À propos du châtaignier remarquable concerné par le projet, l'avis s'écarte de ces recommandations sans motivation particulière, en indiquant que la construction du parking souterrain n'aura pas d'impact pour autant que les fondations ne soient pas creusées sous la projection au sol de la couronne de l'arbre. Le D.N.F. considère que ladite construction peut s'effectuer sans incidence négative, en constatant que les terrassements requis devraient s'avancer à environ 2,50 mètres de l'aplomb de la couronne. Ni l'avis, ni le permis qui s'y réfère, n'imposent de condition spécifique à cet égard.

Sur les plans joints à la demande de permis, comme sur le relevé complémentaire produit le 28 mars 2017 par la partie intervenante à la demande de la commune, le châtaignier remarquable est figuré comme se situant à distance de l'habitation n° 21, préexistant sur la parcelle. Les requérants affirment que la couronne de cet arbre surplombe en réalité la terrasse de cette habitation, et produisent des photos ainsi qu'un relevé de géomètre en ce sens. Si la partie intervenante conteste les distances précises entre son propre projet et la couronne de l'arbre, elle ne dispose d'aucun élément amenant à écarter les pièces produites par les requérants quant à l'extension de l'arbre vers l'habitation existante. Son géomètre écrit d'ailleurs, le 31 octobre, que la couronne de cet arbre ainsi que celle de l'arbre voisin «se sont déplacées vers la maison car le bois alors existant en a empêché le développement».

À juste titre, les requérants font valoir que la proximité de l'arbre avec la construction existante indique que son système racinaire rencontre déjà, de ce côté, un obstacle qui s'ajoute à ceux que pourrait impliquer la réalisation du projet. En raison de la présentation erronée de la situation de fait, cet élément n'a pas été pris en considération par le D.N.F. dans son avis précité. Cet élément aurait pu l'amener à recommander de ne pas déroger aux prévisions de la circulaire ministérielle précitée ou à imposer des conditions spécifiques. *Prima facie*, le premier moyen est sérieux".

Il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé par l'arrêt n°239.806 du 8 novembre 2017.

Les requérants prennent un deuxième moyen "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 violation de l'article 330 du CWATUPE, de la violation du principe de l'effet utile de l'enquête publique, de la violation du principe de bonne administration, de l'insuffisance et de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir".

L'arrêt n° 239.806 du 8 novembre 2017 a jugé ce moyen sérieux pour les motifs suivants :

- " Le S.S.C. n'a pas force obligatoire. Cependant, quand l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision. En d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communal.

En l'espèce, l'acte attaqué autorise un projet qui s'écarte de manière substantielle du schéma de structure communal, qui prévoit le maintien de la spécificité du quartier du Chemin Long comme parc résidentiel comportant une faible densité d'habitations unifamiliales (option fondamentale n° 2, directive 1.4). Le permis autorise l'implantation de près de 40 logements à l'hectare, sous forme d'immeubles à appartements, dans une zone où le S.S.C. en prévoit au maximum 9, constitués de maisons unifamiliales édifiées isolément et s'inspirant de l'implantation des bâtiments traditionnels avoisinants. La première requérante a soulevé cette question dans sa réclamation.

Pour motiver sa décision à cet égard, la partie adverse a indiqué ce qui suit :

« Considérant que, dans la demande, figure une «note motivant le fait que le projet s'écarte du schéma de structure communal»; que les arguments avancés sont pertinents»;

Le permis mentionne par ailleurs les avis émis sur le projet avant sa modification en octobre 2016, à savoir l'avis du collège communal du 15 avril 2016 ainsi que l'avis émis par le fonctionnaire délégué lui-même le 16 juin 2016, lequel se rangeait à l'avis du collège communal. Il ne vise pas spécifiquement ces documents en tant qu'ils ont trait à l'écart entre le projet et le schéma de structure.

Une telle motivation est insuffisante dès lors qu'elle se réfère purement et simplement à une note rédigée par le demandeur, laquelle n'est pas annexée au permis, et indistinctement à des avis émis au cours de la procédure. Aucun de ces documents n'est annexé ou intégré au permis, et tous se rapportent à un projet qui a été modifié entre-temps. La motivation du permis ne témoigne dès lors pas d'une appréciation du problème par l'autorité compétente elle-même et n'exprime pas les raisons pour lesquelles celle-ci a estimé pouvoir s'écarter substantiellement d'orientations, certes dépourvues de caractère obligatoire, mais adoptées par la commune et approuvées par la Région. Elle ne témoigne pas davantage d'un examen sérieux de la réclamation des requérants sur ce point. *Prima facie*, le deuxième moyen est sérieux".

Il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé par l'arrêt n° 239.806 du 8 novembre 2017.

Il y a lieu de constater l'illégalité de l'acte attaqué.

Toutefois, par une décision du 31 janvier 2019, le fonctionnaire délégué a, d'une part, retiré le permis attaqué et, d'autre part, délivré un nouveau permis à la S.A. LIXON. Cette décision de retrait est définitive.

Dans ces circonstances, il y a lieu de rejeter la requête en annulation.

IV. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande dans la mesure où celles-ci ont obtenu gain de cause.

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1100 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 800 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

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

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Anne-Françoise BOLLY