

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.565 du 7 janvier 2020

A. 220.713/XIII-7839

En cause : **MOTIN** Serge,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
chaussée de la Hulpe 181/24
1170 Bruxelles,

contre :

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 15 novembre 2016, Serge MOTIN demande l'annulation de la décision du Ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions du 13 septembre 2016 qui lui refuse un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de trois villas unifamiliales ainsi que l'aménagement des abords sur deux biens sis à Genappe (Bousval), avenue des Faisandeaux, 7, cadastrés section B, n^{os} 106/Y et 107/D.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 14 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 décembre 2019 à 09.30 heures.

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

M^e Damien JANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le requérant est propriétaire, avec son épouse, d'une villa sise avenue des Faisandaux 7 à Genappe (Bousval), sur une parcelle cadastrée section B, n° 107D, d'une superficie d'1 hectare 22 ares 48 centiares, ainsi que d'un terrain contigu, cadastré 3^{ème} division, n° 106Y, d'une superficie de 9 ares 30 centiares.

Ils ont un projet de construction de deux maisons sur la parcelle n° 107D et d'une troisième maison sur la parcelle n° 106Y.

2. Le 27 août 2012, le collège communal de la ville de Genappe émet un avis favorable de principe sur un avant-projet de division ou de permis d'urbanisation portant sur le lotissement de la parcelle n° 107D, ayant pour objet la création d'un maximum de 2 nouveaux lots à bâtir sur ce bien et sous réserve de différentes conditions.

3. En juin 2015, le requérant et son épouse déposent une demande de permis d'urbanisme, en agissant au nom et pour le compte de la société anonyme (S.A.) FIMO, portant sur les parcelles sises avenue des Faisandaux, 7, cadastrées 3^{ème} division, section B, n° 106Y et 107D et ayant pour objet la construction de trois villas unifamiliales.

Les parcelles concernées sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles.

Le dossier de demande comporte notamment une note architecturale, un reportage photographique et une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

La notice d'évaluation des incidences présente le projet comme suit :

« Construction des 3 habitations unifamiliales 4 façades - sur 2 niveaux à toitures plates.

+/- 202 m² / 285 m² et 320 m² d'emprise au sol, sur deux parcelles.

Une partie d'une des parcelles est occupée par une ancienne sapinière (pins maritimes) non entretenue. Ces pins seront abattus et remplacés par +/- 60 feuillus».

Elle contient par ailleurs les précisions suivantes :

- « Le projet prévoit l'abattage des pins maritimes et le reboisement de +/- 60 feuillus, disposés de façon plus aérée afin que les couronnes puissent se développer» (p 5/6).
- « Les toitures plates ont été privilégiées pour réduire l'impact visuel et le volume à chauffer, avec une jeu de hauteur différente afin de profiter au maximum des apports calorifiques du soleil» (p 5-6).
- « Le projet avec des toitures à versants a été étudié, mais l'impact visuel était trop important. Un projet à toitures plates a été privilégié afin de réduire l'impact visuel, de profiter d'une architecture plus en adéquation avec le relief du terrain et de façon à limiter le volume à chauffer» (p 6/6).

La note architecturale précise encore les atouts de la conception architecturale du projet ainsi que l'accès à ces constructions, à savoir depuis le chemin d'accès existant sans qu'un nouveau raccordement sur l'avenue des Faisandeaux soit nécessaire et, pour les deux constructions situées à l'arrière, par la prolongation du chemin d'accès existant de façon sinueuse avec une succession de haies qui assurent l'intimité et dissimulent les places de parking visiteurs réalisées en dalles gazon. Elle expose, enfin, la situation en termes de déboisement et boisement, en tant qu'existante et projetée.

4. Le 31 août 2015, la ville de Genappe informe les demandeurs du permis du caractère incomplet de leur dossier de demande, détermine les éléments manquants et invite à compléter la demande.

5. Le 28 octobre 2015, il est accusé réception du dossier complet.

Le même jour, l'avis de différentes instances est sollicité.

6. Une enquête publique est organisée du 23 novembre au 8 décembre 2015, en application de l'article 330, 2^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Elle suscite de nombreuses observations.

7. La demande donne par ailleurs lieu aux avis ou courriers suivants :

- le 3 novembre 2015, un avis d'ORES relatif aux possibilités de viabilisation du terrain en électricité, éclairage public et gaz à charge du demandeur;
- le 4 novembre, un avis favorable conditionnel du Département du Patrimoine de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4);
- le 5 novembre, un courrier de VIVAQUA indiquant ne pas avoir de remarque particulière à formuler;
- le 12 novembre, un avis de la S.A. NETHYS indiquant que le branchement au réseau de télédistribution pourra être réalisé;
- le 13 novembre, un avis de l'Intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon (I.E.C.B.W.) informant que les différentes constructions pourront être alimentées au départ de la conduite existante de la voirie et précisant les modifications et installations à prévoir;
- le 17 novembre, un avis favorable du département de la nature et des forêts (D.N.F.), «moyennant la plantation de + 60 arbres d'essences indigènes (cfr proposition)»;
- le 30 novembre, un rapport de prévention incendie de la Zone de secours du Brabant wallon concluant à un avis favorable, moyennant le respect des prescriptions énoncées au point 2 du rapport;
- le 10 décembre 2015, un avis de la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) qui est :
 - favorable, à l'unanimité, pour la maison située le long de l'avenue des Faisandeaux, sous réserve que le projet soit revu avec une architecture classique; et
 - défavorable, à l'unanimité, sur les deux autres habitations situées en lot de fond;
- le 21 décembre, un avis de l'Intercommunale du Brabant wallon, Service assainissement et investissements;
- le 5 janvier 2016, un avis du Service Environnement de la ville de Genappe, lequel indique que «le projet pose la question de son intégration paysagère dans ce domaine boisé qu'est le domaine de la Motte» et distingue le projet d'habitation en bordure de l'avenue des Faisandeaux et celui des deux habitations en fond de

parcelle. Il y est conclu «que le projet doit être revu de façon à limiter davantage son impact paysager dans le quartier et dans la zone boisée»;

- le 15 janvier 2016, un avis complémentaire du Service incendie; ayant été interrogé sur le tracé de la voirie privée telle que dessinée sur les plans et quant à savoir s'il était imposé de pouvoir faire demi-tour sur la propriété, l'officier en charge répond que «les voiries doivent être assez larges afin de permettre aux véhicules d'accéder aux villas» et «recommande la possibilité aux véhicules de faire demi-tour à proximité des villas».

8. Le 3 février 2016, le collège communal émet un avis préalable défavorable sur le projet.

9. Le 24 mars 2016, le fonctionnaire délégué donne également un avis défavorable, lequel repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat prévue au plan de secteur de Nivelles;

Considérant que le bien se situe dans un ex-parc résidentiel; que le projet vise à créer 3 habitations unifamiliales à 4 façades;

Considérant que le projet s'écarte des prescriptions prévues dans le schéma de structure qui préconise une zone aérée où la création de lot de fond est proscrite;

Considérant que le projet s'écarte également des prescriptions civiles du Domaine de la Motte en ce qui concerne les zones de recul, le caractère boisé des terrains qui doit être conservé, les plateformes proscrites;

Considérant que l'enquête publique a engendré 27 réclamations pertinentes dont il faut tenir compte;

Considérant qu'un tel projet pourra créer un précédent, que cela s'écarterait fortement du désir de maintenir un maximum de surface boisée au sein du Domaine de la motte;

Considérant que l'avis de SRI et du Collège Communal est défavorable».

10. Le 6 avril 2016, le collège communal de Genappe refuse le permis sollicité.

Cette décision est notifiée, entre autres, aux demandeurs par un courrier recommandé du 3 mai 2016.

11. Le 2 juin 2016, le requérant et son épouse, représentés par leur conseil, introduisent un recours administratif, lequel est réceptionné le 6 juin.

12. Le 20 juin 2016, la ville de Genappe adresse à la Direction juridique des recours et du contentieux un courrier par lequel elle signale que le collège communal réuni en séance le 15 juin 2016 a décidé de confirmer sa décision de refus.

13. Le 6 juillet 2016, après une séance d'audition, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable, contenant notamment les motifs suivants :

- « compte tenu de ce qu'un membre est défavorable au projet en l'état actuel; qu'il estime que ce projet devrait être accompagné par une vision d'aménagement plus globale »;
- « Compte tenu de ce que les deux autres membres de la Commission estiment que le projet permet de densifier raisonnablement la zone; qu'il présente une architecture de qualité »;
- « sous réserve du respect des droits civils des propriétaires des autres lots».

14. Le 18 août 2016, la Direction juridique des recours et du contentieux adresse au ministre une note dans laquelle il est proposé de refuser le permis sollicité.

15. Le 13 septembre 2016, le ministre refuse, sur recours, le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est notifié, entre autres, au requérant par courrier recommandé daté du 14 septembre 2016, et est rédigé comme suit :

« [...] »

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine;

Considérant que Monsieur et Madame Serge MOTIN-BEAUME ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à GENAPPE (Bousval), avenue des Faisandeaux, 7, cadastré section B, n^{os} 106 Y et 107 D, et ayant pour objet la construction de 3 villas unifamiliales ainsi que l'aménagement des abords;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité;

Considérant qu'en date du 6 avril 2016, le Collège communal de GENAPPE a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal de GENAPPE a été réceptionnée le 4 mai 2016 par les demandeurs;

Considérant que Maître Damien JANS c/o JOYN Team Lawyering a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 2 juin 2016, réceptionné le 6 juin 2016; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 6 juillet 2016;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 6 juillet 2016, un avis favorable conditionnel (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 18 août 2016, une proposition de refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

" Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de NIVELLES adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'application du règlement communal sur la protection des arbres et espaces verts approuvé par le Conseil communal en date du 7 juin 1983;

Considérant qu'à ce jour, le schéma de structure de la ville de Genappe n'est pas encore entré en vigueur, il n'y a pas lieu de motiver une décision de permis en fonction d'un écart à ce schéma;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que la demande vise la construction de 3 villas unifamiliales, dont 2 en fond de lot, et l'aménagement de leurs abords; que le projet implique le déboisement d'une partie de la parcelle;

Considérant que l'article 26 du Code dispose que :

' La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics';

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie à l'article 26 précité du Code;

Considérant dès lors, qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au contexte bâti et non bâti environnant, ainsi que de son impact paysager;

Considérant que le bien se situait au départ en zone de parc résidentiel 'Domaine de la Motte' au plan de secteur; que cette zone a été supprimée au plan de secteur et [est] remplacée par de la zone d'habitat;

Considérant que des servitudes urbanistiques ont été établies dans les actes de propriétés des parcelles du 'Domaine de la Motte'; que même s'il s'agit de prescriptions civiles, elles reflètent le caractère du domaine qu'il y a lieu de préserver; que lors de son achat, l'acquéreur s'est engagé à respecter ces prescriptions ainsi que d'autres conditions spéciales telle [que]

' l'acquéreur sera tenu de laisser ou de planter sur le bien présentement vendu suffisamment d'arbres ou de taillis pour lui conserver ou donner un caractère boisé s'harmonisant avec l'ensemble du Domaine de la Motte';

Considérant que le projet déroge à certaines de ces prescriptions civiles en ce qui concerne notamment :

- des zones de recul de minimum 12,00 m par rapport à l'axe de la voirie;
- des zones de recul latérales de minimum 4,50 m;
- interdiction de construire dans les zones de recul;
- les constructions seront de type bungalow sans étage ou avec étage incorporé dans la toiture;
- la hauteur maximum des corniches sera de 4,00;
- toute complication de toiture est interdite;
- les plates-formes sont interdites;
- le caractère boisé des terrains doit être conservé ou recréé;

Considérant que la Commission précise notamment dans son avis que :

' (...) Compte tenu de ce qu'il ressort du cadre précité que la parcelle en cause se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur; qu'un schéma de structure communal est en cours d'élaboration; qu'il existe un règlement communal relatif à l'obligation d'entretenir les terrains bâtis ou à bâtir;

Compte tenu de ce que l'administration centrale précise que : le bien serait situé dans le «Domaine de la Motte»; que les prescriptions civiles sont reprises dans l'acte d'achat du bien, mais n'ont pas été versées au dossier soumis à la commission; que sur la base de l'article 330, 2^o du CWATUP, une enquête publique a été réalisée du 23 novembre au 8 décembre 2015, et 27 réclamations ont été introduites; que l'administration précise encore que le projet n'est pas dérogatoire;

Compte tenu de ce que les motifs de refus en première instance visent l'abattage des arbres, la création de lots de fond, la transgression d'un schéma de structure et des prescriptions civiles du Domaine de la Motte;

Compte tenu de ce que la parcelle est aujourd'hui boisée; qu'il s'agit pour l'essentiel de sapins qui sont à maturité; que les demandeurs sont favorables à reboiser le site après suppression de la sapinière et maintiennent les feuillus en place;

Compte tenu de ce que le schéma de structure n'est pas en vigueur; qu'il y a lieu de s'assurer que les droits des tiers sont respectés en ce qui concerne les prescriptions de nature civile;

Compte tenu de ce qu'un membre est défavorable au projet en l'état actuel; qu'il estime que ce projet devrait être accompagné par une vision d'aménagement plus globale;

Compte tenu de ce que les deux autres membres de la Commission estiment que le projet permet de densifier raisonnablement la zone; qu'il présente une architecture de qualité;

Sous réserve du respect des droits civils des propriétaires des autres lots, la Commission émet un avis favorable';

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 23 novembre au 8 décembre 2015; que celle-ci a fait l'objet de 27 réclamations pouvant se résumer comme suit :

- le déboisement
L'abattage massif qui va porter atteinte au caractère du lieu; le déboisement accentuera les problèmes de ruissellement des eaux et d'érosion des sols et risquera de voir disparaître la faune locale (chevreuil); la construction sur terrain de fond constituera un précédent pour la conservation du caractère arboré du lieu; la crainte du non-respect des replantations proposées vu l'orientation des parcelles et la perte de soleil pour les futures habitations;
- la mobilité
L'augmentation du trafic routier;
- les nuisances pour le voisinage
Les nuisances sonores; les vues plongeantes et la perte d'intimité pour les voisins; la moins-value pour les propriétés voisines;
- la densité
Le projet est non conforme au futur schéma de structure communal concernant la zone aérée, la densité trop forte, la division parcellaire déconseillée; l'opposition à une densification de l'habitat sur des parcelles de fonds (nuisances vues, bruit, mobilité, ruissellement);
- l'architecture
L'architecture en décalage avec le bâti existant et le non-respect du style régional, de l'acte de base des parcelles;

Considérant que le projet amène des modifications importantes du relief du sol consistant essentiellement en des déblais (voir différentes coupes du projet); que le projet ne tire pas suffisamment parti des caractéristiques naturelles du terrain;

Considérant que l'implantation des 2 villas en fond de parcelle induit des zones de recul latérales faibles par rapport aux limites parcellaires; que cette disposition et ce manque d'espace empêchent le couvert végétal de former une barrière visuelle suffisante; que de ce fait, cet aménagement dénature le caractère boisé du domaine et induit un manque d'intimité entre parcelles;

Considérant l'avis défavorable émis par le Service Environnement de l'administration communale en date du 5 janvier 2016;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis en date du 17 novembre 2015 par la DGO3, Département de la Nature et des Forêts, laquelle demande la plantation d'une soixantaine d'arbres d'essences indigènes; que le plan 'P_03 - plan d'occupation projetée parcelles, nouvelles plantations (feuillus)' [tient] compte du nombre d'arbres à replanter mais propose des dimensions de couronnes variant de 2 à 4 m d'envergure; qu'il y a lieu de constater que de telles dimensions ne reflètent pas la réalité des dimensions d'arbres envisagés dans le cadre d'un reboisement;

Considérant que plusieurs avis extérieurs (ORES, IECBW) demande la création d'un édicule à front de voirie publique; que cette voirie à statut privé requiert également l'aménagement de boîtes aux lettres et d'abris à poubelles à front de voirie publique; qu'il n'existe pas d'aménagement de la sorte prévu aux plans;

Considérant que le projet se situe partiellement en lots de fond; que la construction d'habitations en fond de parcelle est à proscrire afin de préserver les qualités paysagères et la fonction de cours et jardins; que par ailleurs, ce type d'implantation est susceptible [de] générer de nombreuses nuisances pour le voisinage, en particulier en termes de circulation motorisée;

Considérant que la division de parcelles en vue de la création de lots de fond crée un précédent pour les parcelles qui souhaiteraient également être construites en fond de lot; que cette situation n'est pas envisageable;

Considérant que l'aménagement des abords devant les villas ne laisse pas la possibilité aux véhicules de secours de faire demi-tour; que cette aire de rebroussement est nécessaire pour une meilleure sécurité, a fortiori lors de la nouvelle construction d'un ensemble sur une parcelle généreuse;

Considérant enfin, que le choix contemporain de l'architecture ne s'intègre pas de manière cohérente avec l'environnement bâti et non bâti; que le projet doit être retravaillé en fonction de la typologie locale, ainsi que du respect des prescriptions civiles du Domaine de la Motte; qu'en cela, l'avis de la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux rejoint l'avis de la Commission";

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme».

IV. Troisième moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le requérant prend un troisième moyen « de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs », divisé en deux branches.

En une première branche, il soutient que la motivation - indirecte - du refus de permis repose sur une prise en compte des droits civils des tiers alors que la motivation formelle ne peut s'appuyer sur les droits civils des tiers, puisqu'il n'appartient ni au Conseil d'État ni à l'administration active d'en connaître. Il fait observer qu'à supposer que ces dispositions contractuelles soient encore en vigueur, elles s'analyseraient en termes de servitudes civiles. Il affirme que la partie adverse a pris en compte le bon aménagement des lieux au regard de ces dispositions civiles et qu'elle a ainsi méconnu la jurisprudence du Conseil d'État qui n'invite l'administration à agir en ce sens que lorsque la décision est de nature à créer des conflits civils, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il souligne que les servitudes de droit civil contenues dans l'acte d'achat des différents propriétaires concernent l'aménagement de tout un quartier et sont devenues largement obsolètes, ce qu'un rapide tour du quartier permet d'apercevoir, spécialement en termes d'obligations de construire des bungalows ou les matériaux de couverture comme le chaume ou les

ardoises naturelles et enfin, qu'aucune personne du voisinage direct, concerné par ces prescriptions, n'a émis de remarques dans le cadre de l'enquête publique.

En une seconde branche, il fait valoir que l'application des servitudes civiles contenues dans les actes de cession immobilière du «Domaine de la Motte», outre qu'elles sont manifestement obsolètes, est discriminatoire. Il produit un reportage photographique dont il déduit que la partie adverse a déjà autorisé des constructions d'une architecture moderne et contemporaine, pour certaines très proches du projet ici refusé, ceci dans le « Domaine de la Motte » et même à proximité immédiate de sa propriété. Il soutient que « les parcelles de terrain précitées sont dans des situations comparables et la motivation des actes attaqués ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse » a refusé ici ce qu'elle a largement autorisé juste à côté, sur des parcelles étant soumises aux mêmes prescriptions civiles du « Domaine de la Motte »; qu'on y trouve également des villas qui ne sont pas du type « bungalow », qui comportent des toits plats sans ardoise naturelle, tuiles foncées et encore moins de couverture de chaume. Il conclut qu'il y a discrimination, d'une part, en ce que la violation alléguée des servitudes civiles du « Domaine de la Motte » intervient au stade « du choix contemporain de l'architecture » alors qu'il a été approuvé précédemment et, d'autre part, en ce qu'il est considéré dans l'acte attaqué la « non-intégration alléguée du projet avec l'environnement bâti et non bâti » alors que des projets semblables ont bien été autorisés dans le même environnement bâti et non bâti.

B. Le mémoire en réponse

Sur la première branche, la partie adverse répond qu'elle a d'abord considéré que les servitudes urbanistiques dans les actes de propriété de parcelles du « domaine de la Motte » constituent des prescriptions civiles à l'aune desquelles il ne lui appartenait pas d'apprécier la demande de permis, en tout cas automatiquement, mais elle a, par la suite, estimé que ces prescriptions reflétaient le caractère du domaine qu'il y a lieu de préserver; qu'elle a repris à son compte ces prescriptions parce qu'elle estimait qu'elles constituaient des critères de bon aménagement des lieux.

Sur la seconde branche, la partie adverse répond tout d'abord que cette branche du moyen n'est pas recevable en ce que le reportage photographique est difficilement exploitable, qu'il n'indique pas avec précision les immeubles construits qui devraient être comparés avec son projet et ne précise pas si ces constructions ont été érigées conformément aux permis délivrés, ces derniers n'étant d'ailleurs pas produits. À titre subsidiaire, elle répond que, s'il était établi qu'elle avait octroyé un permis pour un projet comparable et que celui-ci avait été respecté, il n'en reste pas

moins qu'en tant qu'autorité d'administration active, disposant d'un pouvoir d'appréciation, elle peut modifier son appréciation à condition qu'il ne s'agisse pas d'un revirement injustifié d'attitude, ce que le requérant ne dénonce pas.

C. Le mémoire en réplique

En ce qui concerne la première branche, le requérant reproduit les termes de sa requête et réplique que la partie adverse ne répond pas à la jurisprudence du Conseil d'État qu'il cite et qui indique que, certes, le bon aménagement des lieux peut être apprécié au regard d'anciennes ou actuelles dispositions civiles, mais ne peut autoriser ou refuser une demande de permis que lorsque la décision est de nature à créer des conflits civils, *quod non* en l'espèce.

En ce qui concerne la seconde branche, il produit une attestation de la ville de Genappe selon laquelle aucune infraction urbanistique ne frappe les habitations renseignées dans sa requête, ce en réplique à l'argument de la partie adverse selon lequel il ne serait pas établi que les constructions semblables au projet refusé, autorisées précédemment, aient «été érigées conformément au permis délivré».

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

Sur la seconde branche, la partie adverse rappelle que le choix contemporain de l'architecture est un des motifs de refus de l'acte attaqué. Elle explique avoir précisé, à ce propos, le contenu des prescriptions civiles établies dans les actes de propriété du « domaine de la Motte » qui reflètent le caractère de ce domaine qu'il y a lieu de préserver. Elle expose avoir également souligné le contenu des observations formulées lors de l'enquête publique en rapport avec l'architecture. Elle constate avoir ensuite considéré que le projet devait être retravaillé en fonction de la typologie locale ainsi que du respect des prescriptions civiles du « domaine de la Motte », pour s'intégrer de manière cohérente avec l'environnement bâti et non bâti. Elle estime que la motivation de sa décision est dès lors suffisante, en l'absence d'un contexte urbanistique des quatre voiries qui apparaissent sur le plan de mesurage et de bornage joint à la demande.

IV.2. Examen de la seconde branche

Le requérant produit un reportage photographique dont il ressort que, dans un environnement proche à très proche, plusieurs constructions d'architecture moderne, voire très contemporaine, et d'un style assez proche du projet litigieux (toitures plates, formes assez « carrées », agencement en blocs) ont été érigées.

Si le requérant ne produit pas les permis relatifs à ces autres constructions, la partie adverse n'établit pas plus que ces bâtiments auraient été érigés en infraction urbanistique. Une attestation émanant de la ville de Genappe et déposée par le requérant indique d'ailleurs qu'aucune infraction urbanistique ne frappe les habitations indiquées.

Sans qu'il y ait lieu de s'interroger sur la question de la discrimination, à défaut d'informations suffisantes quant aux autres constructions, il convient de constater que le moyen vise également la motivation formelle, le requérant faisant en particulier grief à l'acte attaqué de ne pas permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité administrative refuse ici ce qu'elle a accordé à proximité, et vise plus précisément les motifs de l'acte attaqué reposant sur le choix contemporain d'architecture et la non-intégration du projet avec l'environnement bâti et non bâti.

Dès lors que d'autres constructions de type contemporain ou moderne sont effectivement déjà présentes à proximité, le destinataire de l'acte attaqué n'est pas en mesure de comprendre le motif suivant :

« le choix contemporain de l'architecture ne s'intègre pas de manière cohérente avec l'environnement bâti et non bâti; que le projet doit être retravaillé en fonction de la typologie locale, [...] ».

Enfin, si l'auteur de l'acte attaqué ne s'estimait pas suffisamment informé sur ce point pour prendre sa décision en toute connaissance de cause, il lui appartenait de solliciter du demandeur de permis des informations complémentaires.

L'acte attaqué reposant sur plusieurs motifs sans qu'aucune hiérarchie ne soit établie entre eux, l'illégalité du motif précité doit mener au constat de l'illégalité de l'acte attaqué.

Dans cette mesure, la seconde branche du troisième moyen est fondée.

V. Quatrième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le requérant prend un quatrième moyen, «de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, précisément ses articles 2 et 3», en ce que l'acte attaqué s'approprie pour motivation formelle l'avis de la DGO4 alors que celui-ci

comporte des erreurs manifestes d'appréciation et que, si la partie adverse exerce légalement un pouvoir discrétionnaire en octroyant ou refusant la décision attaquée, elle ne peut ce faisant commettre une erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant des zones de recul, en ce compris latérales, il fait observer que le projet comporte trois maisons et que seule l'une d'entre elles ne satisfait pas, à peu de choses près, aux distances visées. Il considère que, sur la zone de recul, en ce que la construction prévue sur la parcelle n° 106Y est distante d'environ 10,5 mètres de la voirie au lieu de 12 mètres, la décision attaquée n'est pas suffisamment précise; que, en ce qui concerne la zone de recul latérale qui doit en principe être de 4,5 mètres, cette même construction est un petit peu en-dessous de la norme mais que c'est le cas de bien d'autres dans le quartier.

En ce qui concerne le caractère boisé des terrains, il fait observer qu'il est conservé pour une part et recréé pour l'autre; que si un avis d'une conseillère en environnement à la ville de Genappe était certes défavorable, il était cependant nuancé; que le D.N.F. a quant à lui émis un avis favorable conditionnel. Il considère que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait, sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, considérer sans autre forme d'explication qu'une soixantaine d'arbres d'essences indigènes n'auraient pas les dimensions suffisantes pour satisfaire à la condition de reboisement, qui plus est sans faire la moindre distinction non plus entre la construction à rue et les deux constructions sur la parcelle 107/D où existe déjà sa propre propriété.

Il soutient qu'il y a également une erreur manifeste d'appréciation à considérer que la création de lots de fonds serait par nature à proscrire et entraînerait de «nombreuses nuisances pour le voisinage, en particulier en termes de circulation motorisée». Il fait observer que l'habitation envisagée sur la parcelle n° 106Y ne répond pas au critère d'habitation de fond; que seules celles envisagées sur la parcelle n° 107D y répondent mais qu'à leur égard, il y a lieu de constater qu'en réalité c'est sa propre habitation qui est une maison de fond, à laquelle une voirie suffisamment large permet d'accéder, et que les deux constructions envisagées ne font finalement plus que venir densifier une parcelle d'un hectare déjà en «fond»; que c'est d'ailleurs la raison pour laquelle un avis avait été formulé dès 2012 pour la création d'un lotissement. S'agissant de la circulation, il estime que l'argument de l'augmentation du trafic motorisé ne peut sérieusement être retenu, dès lors qu'il ne s'agit que de deux maisons supplémentaires.

Quant à l'impossibilité pour un véhicule de secours de faire demi-tour, il fait valoir que cet argument est non fondé et procède d'une erreur manifeste

d'appréciation, la zone de secours de Brabant Wallon ayant adressé le 30 novembre 2015 un avis favorable sur le projet.

Enfin, s'agissant de l'édicule nécessaire en front de voirie, il fait observer que ce dispositif est bien présent sur les plans de l'architecte et qu'à défaut, il pouvait fort bien être imposé à titre de charge d'urbanisme; que retenir ce point comme motif de refus constitue une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que, s'il est incontestable qu'elle a considéré que le projet déroge à certaines des prescriptions civiles, elle a toutefois concrètement confronté le projet au bon aménagement des lieux dans des considérants distincts qui commencent par celui libellé comme suit :

« considérant que le projet amène des modifications importantes du relief du sol consistant essentiellement en des déblais (voir différentes coupes du projet); que le projet ne tire pas suffisamment parti des caractéristiques naturelles du terrain)».

S'agissant des reculs, elle répond avoir considéré «que l'implantation des deux villas en fond de parcelle induit des zones de recul latérales faibles par rapport aux limites parcellaires», «que cette disposition et ce manque d'espace empêchent le couvert végétal de former une barrière visuelle suffisante» et «que de ce fait, cet aménagement dénature le caractère boisé du domaine et induit un manque d'intimité entre parcelles».

S'agissant du caractère boisé des terrains, elle répond que plusieurs considérants concrets sont consacrés à l'analyse de cette problématique et que la partie requérante dénature l'avis du Service environnement qui, après avoir certes considéré que les deux fonds de parcelles seront reboisés par une quarantaine d'arbres d'essences feuillues indigènes, procède à un examen particulièrement précis en conclusion duquel il estime que le projet «doit être revu de façon à limiter davantage son impact paysager dans le quartier et dans la zone boisée»; que de ce point de vue, elle n'a pas versé dans l'erreur manifeste d'appréciation.

Quant à la caractéristique de «lot en fond», elle répond ne pas avoir prétendu que le projet se situait complètement en lot de fond; qu'au contraire, elle a considéré «que le projet se situe partiellement en lots de fond»; qu'elle n'a pas nié que les deux villas projetées sur la parcelle 107/D s'inscrivaient en réalité sur une partie du terrain déjà bâtie par le requérant lui-même mais que la seule circonstance qu'une construction ait déjà été érigée en lot de fond n'empêche pas que la partie adverse puisse considérer «que la construction d'habitations en fond de parcelle est à

proscrire afin de préserver les qualités paysagères et la fonction de cours et jardins; que par ailleurs, ce type d'implantation est susceptible de générer de nombreuses nuisances pour le voisinage en particulier, en termes de circulation motorisée et que la division de parcelles en vue de la création de lots de fond crée un précédent pour les parcelles qui souhaiteraient être construites en fond de lot; que cette situation n'est pas envisageable»; qu'il n'y a en tout cas pas erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant des manœuvres des véhicules de secours, elle répond qu'il résulte du rapport complémentaire du Service incendie du 15 janvier 2016 qu'il «recommande la possibilité aux véhicules de faire demi-tour à proximité des villas»; que la partie requérante ne soutient pas que l'aménagement des abords devant les villas laisse la possibilité aux véhicules de secours de faire demi-tour, tout comme elle ne démontre pas que les prescriptions qu'il convenait de respecter selon le Service incendie dans son premier avis du 30 novembre 2015 (voir point 2, principales prescriptions à respecter) l'étaient; qu'il n'y a pas erreur manifeste d'appréciation à cet égard.

Quant à l'édicule, elle répond qu'il résulte de l'avis d'ORES du 3 novembre 2015 que «dans le cas où la voirie d'accès serait privée, il est à noter qu'un édicule est également à mettre à disposition, à front de voirie, pour le placement des compteurs électriques»; qu'il résulte de l'avis de l'Intercommunale des eaux du Centre du Brabant wallon du 13 novembre 2015 que «l'ensemble des compteurs (pour l'habitation existante et pour les trois nouvelles constructions) seront à placer dans un édicule à mettre à disposition par le demandeur et à implanter au début du chemin d'accès». Elle observe que le requérant ne se donne même pas la peine d'identifier le plan sur lequel l'édicule demandé par ORES et par I.E.C.B.W. serait prévu et que, d'autre part, le considérant de l'acte attaqué est complété par les termes «que cette voirie à statut privé requiert également l'aménagement de boîtes aux lettres et d'abris à poubelles à front de voirie publique; qu'il n'existe pas d'aménagement de la sorte prévu au plan». Elle admet toutefois qu'elle aurait pu imposer une charge d'urbanisme mais à la seule condition qu'elle ait envisagé l'octroi du permis; que dans le cas d'espèce, d'autres motifs bien plus fondamentaux l'ont conduite à refuser le permis d'urbanisme.

C. Le dernier mémoire de la partie adverse

S'agissant de l'aire de rebroussement pour permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour, la partie adverse refait l'historique du contenu des avis et échanges de courriers avec la zone de secours pour finalement conclure que n'étant pas «l'administration techniquement compétente en matière de prévention des

incendies», elle ne devait pas développer davantage la motivation de sa décision sur ce point. Sur les autres points, elle n'ajoute aucun argument nouveau.

V.2. Examen

Le seul avis auquel l'auteur de l'acte attaqué indique se rallier et dont les motifs constituent dès lors ceux de l'acte attaqué est celui de la DGO4. Cependant, celui-ci cite lui-même les motifs de l'avis de la commission d'avis sur les recours, comme suit :

" Compte tenu de ce que la parcelle est aujourd'hui boisée; qu'il s'agit pour l'essentiel de sapin qui sont à maturité; que les demandeurs sont favorables à reboiser le site après suppression de la sapinière et maintiennent les feuillus en place;

Compte tenu de ce que le schéma de structure n'est pas en vigueur; qu'il y a lieu de s'assurer que les droits des tiers sont respectés en ce qui concerne les prescriptions de nature civile;

Compte tenu de ce qu'un membre est défavorable au projet en l'état actuel; qu'il estime que ce projet devrait être accompagné par une vision d'aménagement plus globale;

Compte tenu de ce que les deux autres membres de la Commission estiment que le projet permet de densifier raisonnablement la zone; qu'il présente une architecture de qualité;

Sous réserve du respect des droits civils des propriétaires des autres lots, la Commission émet un avis favorable".

La DGO4 examine les mêmes éléments que la commission précitée, mais en apportant des considérations concrètes complémentaires permettant de comprendre pourquoi elle s'écarte de l'avis de celle-ci. Elle tient par ailleurs compte d'autres éléments - non abordés par la commission d'avis sur les recours -, lesquels constituent autant d'autres motifs fondant le refus.

Ainsi, sur le boisement et déboisement, il est précisé ce qui suit :

« Considérant que l'implantation des 2 villas en fond de parcelle induit des zones de recul latérales faibles par rapport aux limites parcellaires; que cette disposition et ce manque d'espace empêchent le couvert végétal de former une barrière visuelle suffisante; que de ce fait, cet aménagement dénature le caractère boisé du domaine et induit un manque d'intimité entre parcelles;

Considérant l'avis défavorable émis par le Service Environnement de l'administration communale en date du 5 janvier 2016;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis en date du 17 novembre 2015 par la DGO3, Département de la Nature et des Forêts, laquelle demande la plantation d'une soixantaine d'arbres d'essences indigènes; que le plan "P_03 - plan

d'occupation projetée parcelles, nouvelles plantations (feuillus)" prend compte du nombre d'arbres à replanter mais propose des dimensions de couronnes variant de 2 à 4 m d'envergure; qu'il y a lieu de constater que de telles dimensions ne reflètent pas la réalité des dimensions d'arbres envisagés dans le cadre d'un reboisement».

Sur les prescriptions civiles relatives au «Domaine de la Motte», la DGO4 indique considérer que «même s'il s'agit de prescriptions civiles, elles reflètent le caractère du domaine qu'il y a lieu de préserver», relève expressément les prescriptions auquel le projet litigieux déroge et considère qu'il y a lieu de retravailler le projet dans le respect desdites prescriptions.

Ensuite, l'administration régionale développe les éléments suivants, non évoqués par la commission d'avis sur les recours :

- le fait que le projet ne tirerait pas suffisamment parti des caractéristiques naturelles du terrain;
- la nécessaire création d'un édicule à front de voirie publique (ORES, IECBW) ainsi que l'aménagement de boîtes aux lettres et d'abris à poubelles à front de voirie publique;
- la création de lots de fond, en particulier le précédent qui en résulterait et les nuisances que cela peut susciter;
- l'aménagement des abords des villas quant aux possibilités pour les véhicules de secours de faire demi-tour; et
- le choix contemporain de l'architecture qui ne s'intégrerait pas de manière cohérente avec l'environnement bâti et non bâti.

Ces différents éléments constituent autant de motifs de l'acte attaqué.

Comme il a déjà été souligné lors de l'examen du troisième moyen, les considérations de l'acte attaqué n'indiquent aucune hiérarchie entre ces différents aspects de sorte que l'illégalité de l'un de ces motifs doit mener à l'illégalité de l'acte attaqué.

Il ressort déjà de l'examen de la seconde branche du troisième moyen qu'en ce qu'il considère que le manque d'intégration cohérente à l'environnement bâti et non bâti alléguée, l'acte attaqué est insuffisamment motivé au regard de la réalité locale.

Sur les autres aspects, s'agissant des zones de recul, le requérant ne conteste pas qu'au moins une des trois maisons projetées ne respecte pas les distances visées dans l'acte attaqué. Que la différence soit le cas échéant minime n'en

rend pas le constat erroné de sorte qu'il n'y a, à tout le moins, pas d'erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

S'agissant du caractère boisé du terrain et de l'appréciation du reboisement proposé par le demandeur de permis, il s'agit de conceptions divergentes de l'auteur de l'acte attaqué et des demandeurs de permis. Cependant, le requérant n'établit pas qu'aucune autorité normalement prudente et diligente n'aurait pu aboutir à la même conclusion que l'auteur de l'acte attaqué. Celui-ci ajoute d'ailleurs un élément non abordé jusque là, à savoir la dimension des couronnes des arbres, pour fonder son appréciation. Le requérant ne démontre pas que ce motif serait erroné.

En ce qui concerne la création de lots de fond, s'agissant des deux maisons projetées sur la parcelle 107D, la situation cadastrale est particulièrement éclairante. Il en ressort que la maison d'habitation du requérant est déjà elle-même en situation de lot de fond et que cette situation est inhérente à la situation de la parcelle 107D en intérieur d'îlot. Le précédent craint par l'auteur de l'acte attaqué existe d'ores et déjà. Partant, le refus de principe de la construction d'habitations en fond de parcelle est incompréhensible et, en tout état de cause, insuffisamment motivé au regard de la situation existante, en particulier du caractère constructible de la parcelle précisément sise en intérieur d'îlot et donc, par définition en lot de fond.

Dans cette mesure, ce motif de l'acte attaqué doit également être considéré illégal.

En ce qui concerne la nécessité de prévoir une aire de rebroussement pour permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour, la zone de secours du Brabant wallon a remis, le 30 novembre 2015, un rapport favorable conditionnel. Interrogé quant au contenu de celui-ci, en particulier quant à savoir s'il était imposé de pouvoir faire demi-tour sur la propriété, l'officier en charge du service de secours a indiqué, le 15 janvier 2016, qu'il «recommande la possibilité aux véhicules de faire demi-tour à proximité des villas». Une recommandation n'équivaut cependant pas à une obligation. Dès lors, si l'auteur de l'acte attaqué voulait l'imposer, il devait exposer en quoi ce niveau d'exigence s'imposait à son estime. À défaut, cette considération de l'acte attaqué est insuffisamment motivée.

En ce qui concerne la création d'un édicule à front de voirie conforme aux exigences d'ORES et de l'I.E.C.B.W. ainsi que l'aménagement de boîtes aux lettres et d'abris à poubelles à front de voirie également, le requérant ne démontre pas qu'il serait en réalité satisfait dans son projet à ces exigences ni qu'elles sont en tant que telles inadmissibles.

Le quatrième moyen est fondé dans la mesure des développements qui précèdent.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du Ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions du 13 septembre 2016 qui refuse un permis d'urbanisme à Serge MOTIN ayant pour objet la construction de trois villas unifamiliales ainsi que l'aménagement des abords sur deux biens sis à Genappe (Bousval), avenue des Faisandeaux, 7, cadastrés section B, numéros 106/Y et 107/D.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

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

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

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Colette DEBROUX